



## 2 Steuerwert landwirtschaftlicher Liegenschaften

## 3 Bewertung Photovoltaik

## 6 Hofübergabe

## 7 Ein Lohn für die Bäuerin macht Sinn

4 Zur Liegenschaftsschätzung  
stets kompetente  
Unterstützung holen

5 Wer hat Anrecht auf  
Prämienverbilligung?

8 Anspruch auf  
Ergänzungsleistungen?

# Die amtliche Bewertung: über Nacht «reicher»

*Die revidierte Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes wurde vom Bundesrat per 1. April 2018 in Kraft gesetzt. Seither haben die Steuerbehörden vielerorts die neuen amtlichen Werte eröffnet. Mancher Landwirt musste dabei wesentlich höhere Steuerwerte seines Landgutes zur Kenntnis nehmen. Eine Übersicht.*

Für landwirtschaftliche Liegenschaften galt im Kanton Bern bislang fast uneingeschränkt Ertragswert = Steuerwert. Aber auch in den umliegenden Kantonen ist der Steuerwert mit der Ertragswertschätzung verknüpft, wenn auch nicht so direkt. Eine Revision der Schätzungsanleitung hat daher unmittelbar Einfluss auf den Steuerwert.

Vor allem die Bewertung des Wohnraumes sorgt für den Wertzuwachs. Nach alter Anleitung wurde der Wohnraum in drei Stufen bewertet: Normbedarf/übriger landwirtschaftlicher Wohnraum/nicht landwirtschaftlicher Wohnraum. Besonders grössere Betriebe profitierten von diesem System. Nach neuer Anleitung 2018 (SA18) wird nur noch die Betriebsleiterwohnung landwirtschaftlich geschätzt, unabhängig von der Betriebsgrösse.

## Wohnungswert je nach Nutzung

Sowohl die neue als auch die alte Schätzungsanleitung gibt für die Bestimmung der Betriebsleiterwohnung vier Kriterien vor:

Die Wohnung wird a) längerfristig von der Betriebsleiterfamilie genutzt, b) sie liegt beim Betriebszentrum, c) sie weist am meisten Raumeinheiten auf und d) sie befindet sich im Erdgeschoss. Grundsätzlich zählt die Wohnung mit grösster Übereinstimmung als Betriebsleiterwohnung. Das heisst aber auch, dass sie im Moment der Bewertung nicht zwingend von der Betriebsleiterfamilie bewohnt werden muss.

» Weil im Kanton Bern fast gleichzeitig die steuerliche Neubewertung 2020 (AN20) des nichtlandwirtschaftlichen Wohnraums erfolgt, kumuliert sich vielerorts die Wertsteigerung. Zudem laufen Ertragswert und Steuerwert auseinander. Während die SA18 einen mittleren Mietwert zum Ertragswert kapitalisiert, orientiert sich die Steuer-schätzung am regionalen Verkehrswert.

Die AN20 hat nur dann keinen Einfluss auf den Ertragswert, wenn einzig die Betriebsleiterwohnung vorhanden ist. Andernfalls kann der amtliche Wert stark ändern, wenn beispielsweise die Betriebsleiterwohnung wechselt. Das gilt besonders bei unterschiedlicher Wohnungsgrösse und ob ein Altbau oder ein Neubau bewohnt wird.

Die Zahlen in der Tabelle rechts stammen aus einem realen Beratungsfall mit Bauernhaus und Stöcklineubau. Der neue amtliche Wert entspricht somit nicht mehr zwingend dem Ertragswert nach BGGB. Unter dem Anspruch, die Hofübergabe rechtskonform zu gestalten und alle Kinder erbrechtlich gleich zu behandeln, lohnt es sich, die Bewertung der Wohnungen genau anzuschauen. «

#### Vergleich Bewertungsgrundlagen Ertragswert und amtlicher Wert

Bezeichnung	Ertragswert BGGB	amtl. Wert/ Steuern
Land und Ökonomiegebäude	SA18	SA18
Betriebsleiterwohnung	SA18	SA18
Weitere Wohnungen	SA18, kapitalisierte Marktmiete	AN20, regional verkehrswertbasierend

#### Amtlicher Wert beim Wechsel der Betriebsleiterwohnung

Wohnteil	Betriebsleiter wohnt im	
Amtlicher Wert der Wohnung	alten Bauernhaus	neuen Stöckli
im alten Bauernhaus	CHF 100'000.–	CHF 300'000.–
im Stöcklineubau	CHF 500'000.–	CHF 160'000.–
Total beider Wohnungen	CHF 600'000.–	CHF 460'000.–

## Steuerwert landwirtschaftlicher Liegenschaften Kantonale Unterschiede

### Kanton Baselland

Im Kanton Basel-Landschaft wird der Mietwert ab Steuerjahr 2019 über ein neues Formular ermittelt. Der Ertragswert entspricht dem Katasterwert und stellt gleichzeitig den Vermögenssteuerwert dar. Wohnungen auf einem Landwirtschaftsbetrieb werden entweder nach landwirtschaftlichen oder nicht landwirtschaftlichen Normen geschätzt. Damit die Betriebsleiterwohnung landwirtschaftlich bewertet wird, muss nach SA18 ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegen. Alle übrigen Wohnungen des landwirtschaftlichen Gewerbes – Stöckli, Wohnrecht, Nutzniessung – werden nach nicht landwirtschaftlichen Normen geschätzt und erhalten somit eine Bewertung gemäss ortsüblicher Marktmiete.

### Kanton Freiburg

Der für die Vermögenssteuer massgebende Steuerwert musste bis anhin vom Landwirt mittels eines Fragebogens selbst berechnet werden. Bei Investitionen in Ökonomiegebäude beträgt der Steuerwert rund 1/3 der Investitionssumme. Bei Gewächshäusern liegt dieser bei 2/3 und bei Photovoltaikanlagen macht der Steuerwert 3/4 der Erstellungskosten aus. Ist der Landwirt mit dem auf diese pragmatische Art berechneten Steuerwert nicht einverstanden, wird eine Ertragswertschätzung nach SA18 vorgenommen. Bei Hofübergaben ab dem 1.1.2018 stellt die Steuerverwaltung generell auf den Ertragswert ab. Bei Betriebsübernahmen vor 2018 ist laut Steuerverwaltung keine Anpassung der Steuerwerte geplant.

### Kanton Solothurn

Im Kanton Solothurn entspricht der steuerliche Katasterwert 70 % des Ertragswertes nach eidgenössischer Schätzungsanleitung 1986. Die Verordnung nach neuem Schätzungsreglement ist in Überarbeitung. Der Mietwert für landwirtschaftliche Heimwesen wird aktuell nach Anzahl Raumeinheiten, Zustand und Verkehrslage gemäss Wegleitung zur Steuererklärung geschätzt.

### Kanton Bern

Die Steuerverwaltung begründet die Neubewertung (AN20): In den letzten 20 Jahren sind die Immobilienpreise gestiegen. Im Jahr 1999 betrug der amtliche Wert zirka 70 % des Verkehrswertes, 2018 noch 50 %. Vor allem sind die Unterschiede regional sehr gross. Ziel der Revision ist die Herstellung der gesetzlichen Vorgabe zur Gleichbehandlung zwischen beweglichem (Bankkonti/ Wertschriften) und unbeweglichem Vermögen (Liegenschaften).

#### Impressum

##### Herausgeber

AGRO-Treuhand Emmental AG  
beowa treuhand ag  
Treuhand + Beratung Schwand AG  
AGRO-Treuhand Seeland AG  
AGRO-Treuhand Solothurn-Baselland

Erscheinung: 2 x jährlich Auflage: 6000 Exemplare

##### Redaktion

beowa treuhand ag  
Verena Ast und Paul Indermühle  
3702 Hondrich  
Telefon 033 650 84 84, Fax 033 650 84 77  
info@beowa.ch

##### Gestaltung

Dänzer Werbung GmbH, Thun  
www.daenzer.ch

##### Druck

Gerber Druck AG, Steffisburg

# Bewertung Photovoltaik

*Im Zeichen der Energiepolitik des Bundes hat die Landwirtschaft Photovoltaikanlagen als Betriebszweig entdeckt.*

Besteuert werden die Anlagen unterschiedlich, je nach Anlageart oder ob sie sich im Privat- oder im Geschäftsvermögen befinden. Die Solarpanels werden als Indach- oder Aufdachanlage montiert. Indachanlagen gelten als gebäudeintegriert und ersetzen einen Teil der Gebäudehülle. Aufdachanlagen werden am bereits vorhandenen Gebäude befestigt, ohne dessen Struktur zu verändern.

## Anlagen im Privatvermögen

Die Investitionskosten einer Photovoltaikanlage am bestehenden Gebäude (ab dem Folgejahr der Bauabnahme) werden sowohl für Indach- als auch für Aufdachanlagen beim Einkommen als Gebäudeunterhalt in Abzug gebracht. Zusammen mit einem Neubau erstellte Anlagen erhöhen die Anlagekosten und sind nicht wie Unterhalt abziehbar. Bei einem späteren Verkauf der Liegenschaft verringern diese jedoch die geschuldete Grundstücksgewinnsteuer. Investitionshilfen und Subventionen sind bei bestehenden Bauten als übriges Einkommen und bei Neubauten als Anlagekostenverminderung zu deklarieren.

Aufdachanlagen gehören bei Anlagen im Privatvermögen zum beweglichen Vermögen. In der Steuererklärung ist der Anschaffungswert separat anzugeben. Im Anschaffungsjahr wird automatisch 80 % des Wertes abgeschlagen, um dem nicht vorhandenen Markt für gebrauchte Aufdachanlagen und den damit verbundenen Wertzerfall zu berücksichtigen. Indachanlagen gelten als Bestandteil einer Liegenschaft und werden im amtlichen Wert berücksichtigt, weshalb sie in der Steuererklärung nicht separat aufzuführen sind. Obwohl unterschiedlich erfasst, resultiert eine vergleichbare Steuerbelastung.

Alle Vergütungen (KEV, Einmalvergütungen, Vergütungen des freien Markts) werden als übriges Einkommen besteuert. Kürzt der Netzbetreiber die Einspeisevergütung um die Kosten für den Bezug der eigenen Energie, ist als steuerbares Einkommen die ungekürzte Einspeisevergütung zu deklarieren und nicht nur die Nettozahlung des Netzbetreibers. Unterhaltskosten können bei In- und Aufdachanlagen als Liegenschaftsunterhaltskosten geltend gemacht werden.

## Photovoltaikanlagen aus bodenrechtlicher Sicht

*Dass der Wert von Aufdachanlagen und Indachanlagen aus steuerlicher Sicht nicht gleich ist, hat das Bundesgericht in zwei kantonalen Urteilen im Jahr 2019 entschieden. Diese rein steuerliche Sicht widerspricht der bodenrechtlichen Bewertung.*

Die Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes gibt vor, dass nicht landwirtschaftliche Objekte wie Solaranlagen als Bestandteil der Immobilie zu bewerten sind. Somit sind fest installierte Einrichtungen als Gebäudebestandteil im Ertragswert begriffen. Das bürgerliche Bodenrecht und die Schätzungsanleitung sind als Bundesrecht in der ganzen Schweiz



## Anlagen im Geschäftsvermögen

Die Erstellungskosten für Indachanlagen im Geschäftsvermögen müssen aktiviert werden, auch wenn diese in ein bestehendes Gebäude eingebaut werden. Als Anlagekosten verringern sie damit bei einer Weiterveräußerung den Grundstücksgewinn. Subventionen und Investitionshilfen zur Finanzierung der Anlage vermindern die Anlagekosten. Auf den aktivierten Nettoanlagekosten können Abschreibungen vorgenommen werden. Bei selbständig Erwerbenden werden die Indachanlagen mit dem amtlichen Wert als Vermögen und bei juristischen Personen mit ihrem Buchwert als Kapital besteuert.

Die Investitionskosten für Aufdachanlagen sind als mobiles Anlagevermögen zu aktivieren. Investitionshilfen und Subventionen gelten als steuerbarer Ertrag. Die Aufdachanlage wird mit ihrem Buchwert im Vermögen besteuert. Im Erstellungsjahr können unter bestimmten Voraussetzungen Sofortabschreibungen vorgenommen werden.

Sowohl bei Indach- wie auch bei Aufdachanlagen werden Einkünfte als steuerbarer Ertrag behandelt und müssen in der Buchhaltung auf einem separaten Erfolgskonto aufgeführt werden. Wird Energie für den Eigengebrauch bezogen, stellen die daraus generierten Kosten geschäftsmässigen Aufwand dar. Wenn der produzierte Strom jedoch nicht eingespeist, sondern direkt selbst verwendet wird, ist weder Ertrag noch Aufwand zu verbuchen.

Wer eine Photovoltaikanlage auf einem fremden Grundstück betreibt, gilt als selbständig Erwerbender, womit die Anlage im Geschäftsvermögen zu führen ist.

Die Unterscheidung von Aufdach- und Indachanlagen gilt zurzeit nur für den Kanton Bern. Im Kanton Freiburg zählen Photovoltaikanlagen, unabhängig der Anlageart, zum immobilien Anlagevermögen. Ihr Steuerwert wird von der Steuerverwaltung mit 75 % der Erstellungskosten oder nach der landwirtschaftlichen Schätzungsanleitung berechnet. ««

# Zur Liegenschaftsschätzung stets kompetente Unterstützung holen



*Grundstücke werden aus verschiedenen Gründen geschätzt, zum Beispiel beim Verkauf eines Hauses auf dem freien Markt, wenn der Marktwert nicht bekannt ist. Auch die Übergabe in der Familie, Erbteilung, Auflösung einer Erbengemeinschaft oder Finanzierungsfragen können Auslöser für eine Schätzung sein.*

Potenzielle Liegenschaftskäufer beurteilen den Wert eines Grundstücks vollkommen anders als die Verkäufer. Eine neutrale Schätzung hilft, die Erwartungen auf einen gemeinsamen Nenner zu bringen.

Bei Liegenschaftsschätzungen ist zwischen Ertragswert- und Verkehrswertschätzung zu unterscheiden. Der Ertragswert entspricht nach Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) dem landwirtschaftlichen Ertrag bei landesüblicher Bewirtschaftung, welcher mit dem durchschnittlichen Zinssatz für Hypotheken kapitalisiert wird.

## **Eine Ertragswertschätzung dient:**

- Bei Erbteilungen oder Betriebsübergaben innerhalb der Familie (sofern die Voraussetzungen des BGBB erfüllt sind) zur Bestimmung des Anrechnungswertes von landwirtschaftlichen Gewerben oder Grundstücken
- Zur Berechnung des landwirtschaftlichen Pachtzinses
- Zur Ermittlung des Verkehrswertes von landwirtschaftlichen Gewerben als Teilgewichtung
- Zur Ermittlung der Belastungsgrenze (bei Hypothekenvergabe und Grundpfandrechten)
- Zur Einkommens- (Eigenmietwert) und Vermögensbesteuerung

Der Verkehrswert wird als Marktwert eines Grundstückes oder einer Liegenschaft definiert. Zur Ermittlung des Verkehrswertes dienen verschiedene Schätzmethoden.

## **Eine Verkehrswertschätzung wird benötigt:**

- Zur Bestimmung des Anrechnungswertes von landwirtschaftlichen Gewerben oder Grundstücken bei Erbteilungen oder Betriebsübergaben innerhalb der Familie, sofern die Voraussetzungen des BGBB für die Übernahme zum Ertragswert oder zum doppelten Ertragswert nicht erfüllt sind
- Beim Verkauf von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken ausserhalb der Familie
- Für die Bestimmung des Anrechnungswertes von nicht landwirtschaftlichen Nebengewerben wie Werkstatt, Sägerei, Restaurant
- Zur Gewinnermittlung bei steuerlichen Überführungen von Grundstücken aus dem Geschäftsvermögen in das Privatvermögen

Eine Liegenschaftsschätzung ist komplex, weshalb sich der Beizug einer Fachperson lohnt. Für das Schätzen des Verkehrswertes einer Liegenschaft werden Informationen über passende Vergleichsobjekte und langjährige Erfahrung benötigt, welche nur Fachpersonen besitzen. Zudem verfügen diese über eine neutrale Sichtweise. ««



Im Zusammenhang mit Liegenschaftsschätzungen können Sie sich gerne an Ihren Mandatsleiter wenden. Die AGRO-Treuhand Seeland AG ist oft in Liegenschaftsschätzungen involviert. Wir können Ihnen jederzeit eine kompetente Fachperson angeben.

# Wer hat Anrecht auf Prämienverbilligung?

*Durch das Krankenversicherungsgesetz (KVG) werden Prämien von Versicherten in bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen durch Bundes- und Kantonsbeiträge verbilligt. Personen, welche ihr Anrecht auf eine Prämienverbilligung geltend machen wollen, müssen in der Schweiz wohnen und eine obligatorische Krankenversicherung abgeschlossen haben.*

## Berechnung des massgebenden Einkommens

Als Berechnungsgrundlage dienen das Reineinkommen sowie das Vermögen gemäss Steuererklärung. Zudem werden familiäre Verhältnisse berücksichtigt sowie einige Positionen der Steuererklärung, was schliesslich zu dem für die Prämienverbilligung massgebenden Einkommen führt. Die Höhe der Prämienverbilligung hängt ab von diesem Einkommen, vom Alter und von der Prämienregion. Im Kanton Bern wird zwischen drei Prämienregionen unterschieden, im Kanton Freiburg sind es zwei. Massgebend für die Prämienregion ist der Wohnsitz am 1. Januar des laufenden Kalenderjahres.

## Zahlungsmodus

Falls das Anrecht auf eine Prämienverbilligung besteht, wird das Guthaben mit Ausnahme von Sozialhilfebezügern direkt an die Krankenkasse ausbezahlt. Diese wird anschliessend die Verbilligungsbeiträge der berechtigten Person im Normalfall direkt von der Grundversicherung abziehen. Ansonsten wird eine Gutschrift erstellt.

## Kantonale Unterschiede

Im **Kanton Bern** wird das Anrecht in der Regel automatisch vierteljährlich überprüft, wobei das Amt für Sozialversicherungen (ASV) bei einem Anrecht die betreffende Person schriftlich informiert. Als Grundlage für die Berechnung werden die definitiven Steuerdaten der Vorjahre verwendet, wobei neu ein Anrecht jeweils vom 1. Januar des laufenden Jahres bis zum 31. Dezember des Folgejahres besteht. Infolge einer Änderung der kantonalen Krankenversicherungsverordnung, welche ab 1. Januar 2020 gültig ist, gelten die definitiven Steuerdaten 2018 für die Berechnung des Anrechts auf Prämienverbilligung für die Periode vom 1. Juli 2019 bis 31. Dezember 2020. Korrekturen der Steuerdaten durch die Steuerverwaltung werden automatisch berücksichtigt.

Im **Kanton Freiburg** gilt für die Berechnung das Nettojahreseinkommen gemäss der Steueranmeldung, wobei diejenige Steuerperiode berücksichtigt wird, welche zwei Jahre vor dem Jahr liegt, für welches die Anspruchsberechtigung überprüft wird (Jahr x minus 2). Zudem muss in Freiburg ein Gesuch mittels Antragsformular bei der Ausgleichskasse des Kantons Freiburg eingereicht werden. Das Gesuch zur Verbilligung der Krankenkassenprämie ist jeweils spätestens per 31. August einzureichen. Der Anspruch beginnt frühestens ab dem ersten Tag des Monats, in welchem das Gesuch eingereicht wurde.

01.07.2019 – 31.12.2020

01.01.2021 – 31.12.2021

01.01.2022 – 31.12.2022

Steuerdaten 2018

Steuerdaten 2019

Steuerdaten 2020



## Einkommensgrenzen

Im **Kanton Bern** kann jemand ein Anrecht auf Prämienverbilligung geltend machen, wenn das massgebende Einkommen unter CHF 35'000.– liegt und eine obligatorische Krankenversicherung abgeschlossen ist. Nur die Kinder der Familien kommen in den Genuss der Verbilligung, wenn das massgebende Einkommen aller Familienmitglieder zwischen CHF 35'001.– und CHF 38'000.– liegt.

Im **Kanton Freiburg** wird die Prämienverbilligung in Prozent der regionalen Durchschnittsprämie für die obligatorische Krankenpflegeversicherung berechnet.

Der Abzug hängt ab vom Zivilstand und von der Anzahl unterhaltsberechtigter Kinder. Eine nicht verheiratete Person ohne Kinder hat Anspruch bis zu einem massgeblichen Einkommen von CHF 36'000.–. Für ein Ehepaar ohne Kinder beträgt die Schwelle CHF 58'400.–. Mit jedem Kind steigt der Grenzwert um CHF 14'000.–. ««

# Hofübergabe

Das muss im letzten Jahr noch gemacht werden!

*Die wenigsten geben es zu: Bei älteren Betriebsleitern ist das Thema Hofübergabe zumindest im Hinterkopf über Jahre präsent. Und dennoch, zum Zeitpunkt x gilt es an vieles zu denken und manches zu regeln.*

**Notar** Handänderungen von Liegenschaften benötigen in Bern und in den umliegenden Kantonen einen Notar. Eine rechtzeitige Terminvereinbarung, rund ein halbes Jahr vor dem Verkauf, ist empfehlenswert. Dabei sollte man die eigenen Vorstellungen zu den wichtigsten Punkten bereits konkretisiert haben: Kaufpreis, Finanzierung und vor allem die neue Wohnsituation nach der Hofübergabe. Beim Ertragswert ist abzuklären, ob er bereits nach Schätzungsanleitung 2018 vorliegt oder ob dies noch zu beantragen ist.

**Bäuerliches Bodenrecht (BGBB)** Wenn der Betrieb genügend SAK nach BGBB ausweist (Talgebiet 1.0 SAK, Berggebiet 0.75 SAK), hat der Übernehmer Anrecht auf den Ertragswert. Im Kanton Bern hat der Regierungsrat per April 2019 die massgebenden Grenzwerte im Talgebiet auf 0.85 SAK und im Berggebiet auf 0.6 SAK gesenkt.

Im Vergleich zu den Direktzahlungs-SAK gibt es bei den BGBB-SAK Zuschläge für Kartoffeln, Beeren, Wald, Gewächshäuser, für die eigenständige Sömmerung sowie für Verarbeitung und Vermarktung von hofeigenen Produkten anhand des Umsatzes.

Der Verkaufspreis für landwirtschaftliche Gewerbe ist der Ertragswert. Der Preis kann über dem Ertragswert liegen, wenn in den letzten 10 Jahren viel investiert wurde oder wenn die Schulden höher sind.

Für kleinere Betriebe mit zu wenig SAK nach BGBB gilt grundsätzlich der Verkehrswert. Ein tieferer Verkaufspreis ist gleichwohl möglich, wenn alle in der Familie einverstanden sind. Um Klagen auf Pflichtteilsverletzung vorzubeugen, sollten alle Miterben beim Hofverkauf diesem tieferen Preis explizit zustimmen.

**Inventar** Das Inventar beinhaltet die Vorräte, Tiere und Maschinen. Der Verkäufer muss sich überlegen, ob er alles weitergeben möchte. Meistens bleibt das Auto weiterhin bei den Eltern. Es gibt auch Antiquitäten oder Tiere (z.B. Reitpferde), welche im Besitze der Eltern bleiben. Oft erfolgt die Übergabe zum Buchwert in der Buchhaltung. Die Bewertung des Inventars zum Zeitwert durch einen Schätzer ist auch eine Überlegung wert, vor allem wenn die Abschreibungen auf den Maschinen sehr hoch waren. Nebst dem Buchwert gibt dieser sogenannte Nutzwert nach BGBB einen weiteren Anhaltspunkt, um den Verkaufspreis des Inventars familienpolitisch gerecht festzulegen.

**Informieren** Die Verkaufspreise von Liegenschaft und Inventar sind innerhalb der Familie zu diskutieren. Auch die Kinder, die den Betrieb nicht übernehmen, sollen wissen, was läuft. Schliesslich ist es ihr elterliches Zuhause, das verkauft wird. Sie sollten deshalb ebenfalls Einblick bekommen in den notariellen Vertragsentwurf.

**GELAN** Bei der Herbsterberhebung den Bewirtschafterwechsel melden.

**BAK-Kredite** Werden bestehende BAK-Kredite vom Käufer übernommen oder wird die Starthilfe ausgelöst, ist die Agrarkreditkasse vor Vertragsunterzeichnung zu kontaktieren. Das Finanzinstitut wird mindestens den Vertragsentwurf einfordern, möglicherweise auch eine Tragbarkeitsberechnung. Je nach Finanzierung braucht es eine Neuordnung der Schuldbriefe.

**Hypotheken** Gleiches gilt für die Übernahme bestehender Hypotheken. Die Banken beurteilen die finanzielle Situation des Käufers – sogenanntes Rating – und entscheiden dann, ob die Hypothek übertragen wird. Auch die Banken verlangen teilweise eine Tragbarkeitsberechnung oder einen Businessplan.

**Versicherungen** Die Versicherungen sind auf den neuen Bewirtschafter zu übertragen. Auch hier ist rechtzeitiges Handeln von Vorteil, so dass die Rechnungen auf den 1. Januar bereits an die richtige Adresse gehen.

**Ausgleichskasse** Der Übernehmer hat sich bei der Ausgleichskasse als selbständig Erwerbender anzumelden. Dabei sind das voraussichtliche Einkommen sowie das investierte Eigenkapital zu deklarieren. Werden Löhne ausgerichtet, muss man sich ebenfalls als Arbeitgeber anmelden.

Wenn der Abtreter die selbständige Erwerbstätigkeit beendet, meldet er sich bei der Ausgleichskasse ab.

**Adressänderungen, Zahlungsverbindungen** Der Bewirtschafterwechsel ist allen Geschäftspartnern zu melden, damit der Briefverkehr richtig zugestellt wird. Wichtig ist auch die Bankverbindung, damit Guthaben auf das richtige Konto überwiesen werden. Werden bisherigen Geldkonten gelöscht, so ist die neue Bankverbindung möglichst allen bisherigen Leistungserbringern (Krankenkasse, Steuern, Arbeitgeber usw.) mitzuteilen.

**Pachtland** Nach Pachtrecht ist ein Bewirtschafterwechsel dem Verpächter schriftlich mitzuteilen. Akzeptiert der Verpächter den neuen Bewirtschafter und verlangt er keinen neuen Pachtvertrag innert dreier Monate, tritt der Nachfolger in den laufenden Pachtvertrag ein.

**Buchhaltung** Für den Treuhänder ist eine wichtige Frage, wie zukünftig die Buchhaltung geführt werden soll. Vom Rapportsystem bis zur elektronischen Lösung mit Debitoren- und Kreditorenbuchhaltung oder auch Lohnbuchhaltung ist alles möglich. Im letzten Jahr der Betriebsführung ist ein frühzeitiger Abschluss sinnvoll, damit die Hofübergabe abgeschlossen werden kann und die Übernehmer die Buchhaltung eröffnen können. ««



## Checkliste für Hofübernehmer

- Mit Eltern Daten beschaffen für die Hofübergabe
- Unterstützung von aussen mit einbeziehen (Treuhand, Berater)
- Geschwister informieren bezüglich geplanter Hofübergabe
- Grundlagen abklären Gewerbe ja/nein – anhand SAK nach BGGB
- Aktueller Ertragswert nach Schätzungsanleitung SA 2018?
- Überprüfen der künftigen Betriebsstrategie
- Werte festlegen für Hof und Inventar, Steuerfolgen mit Treuhänder besprechen
- Zukünftige Wohnsituation Eltern klären: Wohnrecht, Miete, Wohnung auswärts?
- Überprüfen Finanzierung mit Bank und eventuell BAK, private Darlehen
- Evtl. Starthilfe und «Überbund» bestehender Investitionskredite von Hofverkäufer
- Termine Notar, Entwurf Kaufvertrag und definitiver Kaufvertrag
- Anmeldung bei AHV als selbständig erwerbende/r Landwirt/Landwirtin
- Meldung Direktzahlungen bei Herbst- oder Frühjahrserhebung
- Info (Adresse, Kontenangaben) bezüglich Hofübergabe an Geschäftspartner etc.
- Überprüfen der Versicherungen (Sachversicherungen/Persönliche Versicherungen)
- Überprüfen der Vorsorge für Invalidität und Todesfall
- Schriftliche Info an Verpächter von Einzelparzellen
- Gegenseitige Wertschätzung und Anerkennung während der Hofübergabe ist wie Schmiermittel für die künftige Zusammenarbeit zwischen den Generationen

# Ein Lohn für die Bäuerin macht Sinn

*Die soziale Absicherung der Bäuerinnen ist zum Dauerthema geworden. SWISSAID und der Schweizerische Bäuerinnen- und Landfrauenverband (SBLV) lancierten das Projekt «Ich trete aus dem Schatten». Auch in der AP22+ ist das Thema prominent besetzt. «Aktuell» hat das Thema bereits in den beiden letzten Ausgaben aufgegriffen. Aber was haben die Bäuerin, der Bauer konkret zu überlegen und was ist zu tun?*

Das Einkommen kann man auf zwei Arten aufteilen: angestellt mit Lohnausweis oder selbständig erwerbend. Letzteres erfordert den Ausbildungs- oder Praxismachweis für den Erhalt von Direktzahlungen. Daran scheitert diese Variante oft. Wir beschränken uns deshalb hier auf die Form «Anstellung mit Lohnausweis».

### Was sind die Vorteile?

Die Wertschätzung der geleisteten Arbeit durch die Bäuerin kann mit einer Einkommensaufteilung unterstrichen werden. Ab einem AHV-pflichtigen Einkommen von CHF 16'000.– ist die Bäuerin gegen das Risiko Invalidität besser versichert, als wenn sie unentgeltlich mitarbeitet. Auch hat sie mit dem eigenen AHV-pflichtigen Einkommen Anspruch auf Mutterschaftsgeld.

### ...und die Nachteile?

Durch die Einkommensaufteilung nimmt der Versicherungsschutz beim Bauern ab. Bei tiefen Einkommen kann dies zu prekären Verhältnissen führen. Insbesondere das Risiko Invalidität ist zu beachten. Durch das tiefere AHV-Einkommen des Bauern resultieren tiefere Versicherungsleistungen bei Invalidität. Oft ist eine Zusatzversicherung für das Risiko Invalidität über eine 3b-Lösung zu empfehlen. Die EO-Leistungen richten sich ebenfalls nach dem versicherten Lohn. Dieser entspricht der AHV-Lohnsumme. Bei Militärdienst werden die EO-Leistungen bei einer Einkommensaufteilung tiefer.

### Wie aufteilen?

Patentlösung gibt es keine. Jede Situation ist individuell zu beurteilen. Faktoren wie die Höhe der Jahresergebnisse des Betriebs, das Alter von Bäuerin und Bauer, die Vorsorgesituation sowie die familiäre Konstellation beeinflussen das Teilungsverhältnis.

Gerne unterstützen wir Sie individuell, um für Sie die passende Lösung zu finden.

### Tiefes Einkommen – macht die Aufteilung überhaupt Sinn?

Bei geringen Einkommen ist eine bessere soziale Absicherung am ehesten mit einem Nebenerwerb zu erzielen. Besonders junge Bauernfamilien sollten bei geringem landwirtschaftlichem Einkommen eher via Nebenerwerb eine Lösung suchen.

### Kann man die Steuern optimieren?

Ganz klar ja. Im Rahmen der zweiten und dritten Säule entsteht durch die Einkommensaufteilung viel Potenzial zur Steueroptimierung – immer vorausgesetzt, der Betrieb erzielt entsprechende Ergebnisse.

### Und wenn das Einkommen schwankt – kann man den Lohn rückwirkend anpassen?

Grundsätzlich: Ja. Dennoch empfiehlt es sich, die Einkommensaufteilung so zu definieren, dass der Lohn an die Bäuerin mit einer gewissen Konstanz ausgerichtet werden kann. Beim Mutterschaftsgeld muss eine regelmässige Lohnzahlung vor der Niederkunft nachgewiesen werden können. Lohnnachzahlungen sind problematisch.

### Wir haben bis jetzt keine Einkommensaufteilung. Müssen wir im Hinblick auf die AP22+ etwas unternehmen?

Der AP22+ weht gegenwärtig ein rauer Wind entgegen. Im Moment sind in diesem Zusammenhang keine Schritte nötig. ««

# Anspruch auf Ergänzungsleistungen?



Wenn Rentnerinnen und Rentner ihre Lebenshaltungskosten nicht mehr durch die AHV-/IV-Renten decken können, besteht ein Anspruch auf Ergänzungsleistungen (EL). Die Bedürftigkeit sowie die Leistungshöhe müssen in jedem Fall individuell geklärt werden. Diese zusätzlichen Leistungen werden vollumfänglich durch die öffentliche Hand finanziert.

Ergänzungsleistungen können beansprucht werden, wenn gemäss untenstehender Tabelle ein Rentenanspruch besteht. Zusätzlich müssen die Bedingungen des Wohnsitzes und Aufenthalts in der Schweiz erfüllt sein.

Die EL besteht aus zwei Kategorien:

- Jährliche Leistungen, welche monatlich ausbezahlt werden
- Vergütung von Krankheits- und Behinderungskosten

Die jährlichen EL ergeben sich aus der Differenz zwischen den anerkannten Ausgaben sowie den anrechenbaren Einnahmen. Es wird unterschieden zwischen Personen, die zuhause leben, und Personen, die in einem Heim oder im Spital wohnhaft sind.

Krankheits- und Behinderungskosten werden nur jene vergütet, die nicht bereits durch eine Versicherung wie Krankenkasse, Unfall, Haftpflicht und Invalidenversicherung gedeckt sind. Eine Rückerstattung der Krankheits- und Behinderungskosten mittels EL ist auch möglich, wenn keine jährlichen EL ausgerichtet werden. Dies ist dann der Fall, wenn ausschliesslich aufgrund dieser Krankheitskosten die Ausgaben höher sind als die Einnahmen.

Mit dem online EL-Rechner (auf [www.ahv-iv.ch](http://www.ahv-iv.ch)) kann man den Anspruch prüfen. Oder man bezieht bei der jeweiligen EL-Stelle ein Selbstberechnungsblatt. Die zuständige EL-Stelle befindet sich in der Regel bei der kantonalen Ausgleichskasse des Wohnkantons.

Ab 1. Januar 2021 tritt die Reform der EL in Kraft. Diese hat den Erhalt des Leistungsniveaus, die stärkere Berücksichtigung des Vermögens sowie das Verringern von Schwelleneffekten zum Ziel.

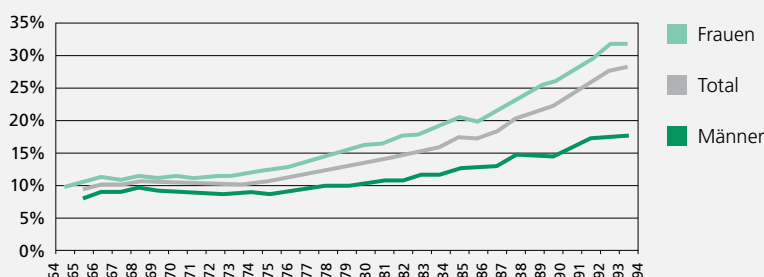
## Wichtigste Massnahmen der Reform

- Für Vermögende gilt die Höchstbeschränkung auf CHF 100'000.– Vermögen bzw. CHF 200'000.– für Ehepaare.
- Zur Berechnung der Vermögensschwelle wird die Eigentumswohnung oder das eigene Haus nicht einbezogen.
- Der Freibetrag auf Vermögen wird auf neu CHF 30'000.– (Ehepaare: 50'000.–) gesenkt. Dieser Teil des Vermögens muss nicht verwendet werden, um den Grundbedarf zu decken.
- Die anrechenbaren Mietkosten werden erhöht und sind abhängig vom Wohnort und von der Haushaltsgrosse.
- Die Ansätze für den Lebensbedarf von Kindern unter 11 Jahren werden gesenkt.
- Das Einkommen des Ehepartners wird neu bis zu 80 % angerechnet. Für Ehepartner mit einer IV-Rente beträgt die Anrechnung 100 %.
- Neu werden die ausbezahlten und verbrauchten Gelder aus Pensionskassenguthaben nicht zur Berechnung der EL einbezogen. ««

Rente	Schweizer und EU/EFTA-Bürgerinnen und Bürger	Ausländerinnen und Ausländer
<ul style="list-style-type: none"> <li>• AHV (auch bei Rentenvorbezug) oder</li> <li>• IV (Viertels-, Halb-, Dreiviertels- oder ganze Rente, oder</li> <li>• Hilflosenentschädigung der IV (nach dem 18. Lebensjahr) oder</li> <li>• Taggeld der IV während mindestens sechs Monaten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mit Wohnsitz in der Schweiz und</li> <li>• tatsächlichem Aufenthalt in der Schweiz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• die seit mindestens 10 Jahren ununterbrochen in der Schweiz leben oder</li> <li>• Flüchtlinge und Staatenlose, die fünf Jahre ununterbrochen in der Schweiz leben</li> </ul>

## Quote der Personen mit Ergänzungsleistungen zur AHV, 2018

In Prozent der AHV-Altersrentenbeziehenden, nach Alter und Geschlecht



Quelle: BSV – Statistik der Ergänzungsleistungen zur AHV und IV