

MITTEILUNGEN

Leitartikel

Überfällige Revision der landwirtschaftlichen Ertragswertschätzung



Heinrich Schäublin

Auf Frühjahr 2018 wird die längst fällige Revision der Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes in Kraft gesetzt und auch die Pachtzinsverordnung wird erneuert. Dies geschieht somit «sage und schreibe» 14 Jahre nach der letzten Revision im Jahr 2004. Es ist unbegreiflich, dass das Bundesamt für Landwirtschaft und die weiteren involvierten Instanzen eine so zentrale Grösse wie den landwirtschaftlichen Ertragswert während so langer Zeit bewegungslos verharren liessen. Auf Grund der nun bekanntgewordenen Einzelheiten dieser Revision ist als Ergebnis festzuhalten, dass die Ertragswerte um gegen 20% und die Pachtzinsen abrupt und bis zu 40% ansteigen werden. Dies bedeutet bei einem Pachtzins von z.B. CHF 30'000.– eine massive Steigerung auf CHF 42'000.–. Obwohl eine Erhöhung des Pachtzinses von den Verpächtern bereits seit längerem verlangt wurde und auch die Pächterseite einer Erhöhung zustimmt, tragen solch schockartige Pachtzinssprünge nicht zu einem harmonischen Pachtverhältnis bei. Eine kontinuierliche, dafür moderate Steigerung hätte in der Vergangenheit eine verbesserte Akzeptanz bewirkt und es wird nun an beiden Pachtparteien liegen, gangbare und finanziell erträgliche Lösungen zu suchen. Leider wurde auch die Pachtzinsberechnung verkompliziert und es ist für beide Pachtparteien nicht mehr einfach, den Pachtzins zu ermitteln. Mit dem neuen Pachtberechnungsschema wurde sozusagen eine Lösung von Experten für Experten geschaffen. Im Weiteren wird gemäss dem neuen Schätzungsreglement jedem Betrieb nur noch eine Be-

triebsleiterwohnung mit bis zu 14 Raumeinheiten zum landwirtschaftlichen Ertragswert zugestanden. Dies ist bei kleineren bis durchschnittlichen Betrieben durchaus angemessen und verbessert sicher auch die Akzeptanz bei Hofübergaben bei den nicht übernehmenden Geschwistern. Dass jedoch auch grosse und produktionsintensive Betriebe nur noch über eine Wohnung zu landwirtschaftlichen Ansätzen verfügen sollen, kann für eine produzierende Landwirtschaft nicht als wegweisend angesehen werden. Scheinbar war die Kommission, welche diese Revision bearbeitete, sich des Problems bewusst und schafft mit dem Hinweis auf die Anrechnung von «notwendigen» Angestellenzimmern ein gewisses Ventil. Es wird in der Umsetzung genau zu beachten sein, wie diese «Angestellenzimmer» in einer landwirtschaftlichen Ertragswertschätzung dem notwendigen Wohnraum für Angestellte und mitarbeitende Familienmitglieder gerecht werden können. Eine Erhöhung des Ertragswertniveaus passt nur bedingt in die heutige Zeit, ist auf Grund des allzu lange gleich gebliebenen Bewertungsschemas aber notwendig und gibt bei der Geldbeschaffung für notwendige Investitionen etwas mehr Spielraum. Im Rahmen der Hofübergabe erhöht sich jedoch die Verschuldung für die übernehmende Generation und der Spielraum für Investitionen wird nicht vergrössert. Auf jeden Fall ergibt sich für viele Betriebe und v.a. auch Pachtbetriebe ein beträchtlicher Mehraufwand für Nachschätzungen, welcher Zeit und Geld beansprucht.

Heinrich Schäublin



Steuern

Revision Mehrwertsteuergesetz / Anpassung Steuersätze

Auf den 1. Januar 2018 treten das revidierte Mehrwertsteuergesetz und die zugehörige Verordnung in Kraft. Für unsere Kunden sind dabei vor allem zwei Aspekte von Bedeutung:

Bezugsteuer

Einzelne Leistungen von ausländischen Unternehmen unterliegen beim inländischen Leistungsempfänger der sogenannten Bezugsteuer, so z.B. Dienstleistungen im Bereich Werbung, Beratung und Entsorgung oder werkvertragliche Leistungen an unbeweglichen Gegenständen (Küchenmontage, Malerarbeiten) ohne Materialeinfuhr. Derartige Leistungen unterliegen auch beim nicht-steuerpflichtigen Abnehmer der Bezugsteuer, sofern sich der Gesamtbetrag auf mehr als CHF 10'000.-/Jahr beläuft. Bis anhin deklarierten steuerpflichtige Abnehmer die Bezugsteuer in ihrer ordentlichen Abrechnung, nicht-steuerpflichtige dagegen konnten eine Aufforderung der Eidg. Steuerverwaltung zu deren Bezahlung abwarten. Ab 1. Januar 2018 müssen auch diese von sich aus aktiv werden und sich bei der EStV zur Veranlagung der Bezugsteuer anmelden.

Fiktive Vorsteuer

Auf dem Ankauf eines gebrauchten, beweglichen Gegenstandes zur Lieferung an einen Abnehmer im Inland (d.h. zum Wiederverkauf), welcher z.B. bei einer Privatperson ohne MWSt-Ausweis auf der Rechnung eingekauft wurde, konnte ein

steuerpflichtiger Abnehmer bisher einen Abzug der sogenannten fiktiven Vorsteuer vornehmen. Ab 1. Januar 2018 ist dieser Abzug nun auch möglich beim Ankauf von neuen, beweglichen Gegenständen sowie von gebrauchten, beweglichen Gegenständen für die betriebliche Nutzung oder den Export, die ohne Steuerbelastung eingekauft werden.

Anpassung Mehrwertsteuersätze

Mit der Ablehnung der AHV-Zusatzfinanzierung in der Volksabstimmung vom 24. September 2017 und dem Wegfall der IV-Zusatzfinanzierung werden die Mehrwertsteuersätze ab dem 1. Januar 2018 angepasst: der Normalsatz sinkt von 8.0% auf 7.7%, der Sondersatz von 3.8% auf 3.7%, der reduzierte Satz bleibt unverändert bei 2.5%. Die Reduktion des Normalsatzes führt ebenfalls zu einer Anpassung bei acht von zehn Saldosteuersätzen, welche um 0.2% bzw. um 0.1% zurückgehen. Die neuen Steuersätze sind bei der Rechnungsstellung und der Abrechnung der Mehrwertsteuer für Leistungen ab dem 1. Januar 2018 anzuwenden; für Leistungen, die vorher erbracht wurden, bleiben die alten Sätze massgebend.

Für weitere Informationen zum revidierten Mehrwertsteuergesetz, ebenso wie zu anderen Themen im Zusammenhang mit der Mehrwertsteuer, stehen Ihnen unsere Fachspezialisten gerne zur Verfügung.

Hansueli Zbinden



Eisbergmodell in Anlehnung an Sigmund Freud

– Nur die Spitze des Eisbergs ist sichtbar! –



Beratung

Graphik:

(Bildquelle: <https://www.julei-app.de/grundlagen/kommunikation/>)

Kommunikation im Konflikt

Konflikte kommen oft leise aber leider häufig vor. Die Frage stellt sich, wie diese bewältigt werden. Dafür ist die richtige Kommunikation das Wichtigste. «Man kann nicht nicht kommunizieren» sagt Sigmund Freud (unter anderem Psychologe, 1856–1939). Im Zusammenhang mit unserer Dienstleistung, sei es beim Jahresabschluss, in Steuerangelegenheiten, bei Vorsorge- und Sozialversicherungsfragen oder bei Hofübergaben usw. kommen oft auch persönliche Bedürfnisse an den Tag, die mit dem Partner, der Familie oder sonstigen Beteiligten zum Teil schwierig zu diskutieren und/oder für diese nicht immer verständlich und nachvollziehbar sind.

Ein einfaches Beispiel: die Bäuerin möchte schon lange wieder einmal Ferien, aber ihr Mann hat leider wenig Verständnis für ihren Wunsch. Seine Botschaft lautet: «Wir können uns das nicht leisten, zu viele Rechnungen sind noch ausstehend». «Dann wird aber auch keine neue Maschine angeschafft,» gibt seine Frau unmissverständlich zurück und geht frustriert wieder ihrer Arbeit nach. Auch für ihren Mann ist diese Art von Austausch nicht gerade eine Motivationspritze. Dieses Gesprächsverhalten lässt schon jetzt erahnen, wohin es die Beziehung mit der Zeit führen wird.

Am Eisberg-Modell kann bildlich dargestellt werden, dass für den Gesprächspartner meist nur ein kleiner Teil der Botschaft, nämlich ungefähr 20%, direkt wahrnehmbar ist. Diese 20% enthalten Sachinformationen: Verhalten, Worte, Taten und Körpersprache. Der weitaus größere Teil, die restlichen 80%, wird jedoch versteckt auf die Beziehungsebene übertragen. Dieser Teil ergänzt die Informationen der Sachebene und beeinflusst so die Aussage erheblich. Auf dieser Ebene geht es um Gefühle, Wahrnehmungen und den Willen, welche durch Mimik, Gestik oder den Tonfall übertragen werden.

Wenn wir also im Gespräch nicht hinschauen und uns für die Beziehungsebene interessieren, dann fehlen wichtige Informationen für einen guten und konstruktiven Gesprächsverlauf.

Nehmen wir das oben zitierte Beispiel mit dem Ferienwunsch der Bäuerin nochmals auf. Die Frau äussert ihren Wunsch, im Sommer eine Woche ans Meer zu fahren. Daraufhin sagt der Bauer: «Ich verstehe und begreife dein Bedürfnis. Es ist schliesslich schon fünf Jahre her, seit wir zusammen weg waren. Ich würde gerne mit dir verreisen, aber die beiden Mahnungen heute in der Post belasten mich zu sehr. Ich schlage dir vor, wir planen eine Woche im Herbst und ich versuche im Winter, den Ladewagen nochmals zu reparieren, statt einen Neuen zu kaufen.» Bemerken sie den Unterschied? Die gleiche Aussage hat mit etwas Feingefühl, dem nötigen Respekt und angemessenen «Ton» eine ganz andere Wirkung auf das Gegenüber.

Neben den heute ohnehin schwierigen beruflichen Herausforderungen, kann es innerhalb der Bauernfamilien zu Konflikten kommen, welche dermassen negative Auswirkungen auf den Betrieb haben, dass dessen Existenz ernsthaft gefährdet wird. Hier kann allenfalls der Beizug eines neutralen Gesprächsleiters (Mediator) helfen. Stehen sie seit längerem in einem Konflikt, zum Beispiel mit ihrem Partner, den Kindern, den Schwiegereltern, dem Nachbarn oder einem Arbeitskollegen und kommen trotz allen guten Vorsätzen nicht auf einen grünen Zweig? Haben sie den Mut und rufen sie uns an. Es ist nie zu spät. Wir bieten Hilfe, indem wir sie im Gespräch zusammen mit der Gegenpartei zu einer Lösung führen, so dass auf beiden Seiten Gewinner und nicht nur Verlierer hervor gehen.

Ruedi Sutter

Beratung

Der Ertragswert steigt um 10%–20%

Nachdem die heute geltende Schätzungsanleitung 14-jährig ist, wurde sie nun einer Revision unterzogen. Die neue Ertragswertschätzungsanleitung wird per 1. April 2018 in Kraft treten.

Dabei ist zu bedenken, dass der Beurkundungstermin vor oder nach dem 1. April 2018 darüber entscheidet, ob der «alte» oder «neue» Ertragswert gilt.

Die Ertragswertschätzung hat Gültigkeit für verschiedene Bereiche

- Als Kaufpreis bei der Hofübernahme, als Anrechnungswert im Erbfall und bei der Auflösung von Miteigentum
- Als Basis zur Berechnung der Belastungsgrenze (Ertragswert + 35%)
- Als Grundlage zur Berechnung des Verkehrswertes bei einem Fremdverkauf
- Zur Berechnung des Pachtzinses für landwirtschaftliche Grundstücke und landwirtschaftliche Gewerbe
- Bei güterrechtlichen Auseinandersetzungen, zum Beispiel im Scheidungsverfahren
- Als Vermögenswert in der Steuerveranlagung

Wesentliche Änderungen

Der massgebende Kapitalisierungssatz sinkt von 4.41% auf 4.24%. Dieser Wechsel ist nötig, da die Hypothekarzinsen schon seit längerer Zeit auf einem sehr tiefen Niveau liegen. Die neue Anleitung wechselt vom Hypothekarzinssatz zu einem nach Fremd- und Eigenkapital gewichteten Kapitalkostensatz, womit der massgebende Kapitalisierungssatz auf 4.24% sinkt. Mit diesem Wechsel konnte die Steigerung des Ertragswertes im Rahmen gehalten werden (je tiefer der Kapitalisierungssatz desto höher der Ertragswert) und als Konsequenz werden die Ertragswerte im Mittel um ca. 14% steigen.

Wohnhaus

Der Wertanstieg des Wohnhauses wird im Mittel ca. 5% betragen. Das Wohnhaus war bei der bisherigen Anleitung in Normalbedarf und übrigen Wohnraum aufgeteilt. Die Anzahl Raumeinheiten waren gebunden an die Betriebsgrösse und den Betriebstyp. Neu werden nur noch die Betriebsleiterwohnung bis max. 14 Raumeinheiten und die Angestelltenzimmer im landwirtschaftlichen Normalbedarf des Wohnrau-

mes bewertet. Die übrigen Wohnungen werden mit dem erzielbaren marktüblichen Mietzins kapitalisiert.

Ökonomie Gebäude

Die Ökonomiegebäude erfahren eine Steigerung um ca. 10%, wobei die Gebäude für die Milchwirtschaft nur wenig erhöht werden.

Boden

Der Boden wird in der neuen Anleitung stärker gewichtet.

Pachtzinse

Ab Frühling 2018 wird auch die Pachtzinsverordnung angepasst. Der Unterschied zwischen einzelparzellenweiser Verpachtung und der Gewerbepacht soll mit der neuen Pachtzinsverordnung etwas verringert und damit die Gewerbepacht gestärkt werden. Die Verpächterlasten sind künftig besser abgedeckt. Die Pachtzinse für landwirtschaftliche Gewerbe werden allerdings um 10–40% ansteigen.

Alles aus einer Hand

Als erfahrene Schätzer bieten wir die Ertragswertberechnung für die Hofübergabe, die Festlegung der Belastungsgrenze, die vorläufige Berechnung der Belastungsgrenze mit Einbezug eines Bauprojektes, für die Pachtzinsberechnung und auch für andere Zwecke.

Hans Walther



Firmenausflug der Nebiker Treuhand AG

Der Betriebsausflug führte uns dieses Jahr an den Bieler See. Anschliessend durften wir einen grossen und sehr eindrücklichen Landwirtschaftsbetrieb in der Westschweiz besuchen. So konnten wir unseren Praxis-Bezug wieder etwas auffrischen.



Personelles

Gratulation zum 20-jährigen Jubiläum

Am 11.08.1987 trat Angela Fäh ihre Bürolehrstelle und anschliessende KV-Lehre bei uns an. Nach erfolgreichem Abschluss ihrer Ausbildung konnten wir sie als Sachbearbeiterin für unsere Firma gewinnen. Sie hat bis zu ihrer Familiengründung 100% bei uns gearbeitet und anschliessend auf ein 50%-Pensum gewechselt. Viele unserer Kunden kennen Angela Fäh als fachlich sehr kompetente und gewissenhafte Buchhalterin, welche ihre Zahlen seit vielen Jahren «tischt». Wir möchten Angela nochmals herzlich zu diesem Jubiläum gratulieren – es freut uns, eine so junge Mitarbeiterin mit einem so langjährigen Jubiläum feiern zu dürfen. Nebst ihrer Teilzeitanstellung ist Angela Fäh auch als Familienfrau mit ihren 3 Kindern bestens ausgelastet. Ihre Freizeit verbringt sie gerne mit ihrer Familie beim Wandern. Wir danken Angela Fäh ganz herzlich für ihre kompetente Mitarbeit als Buchhalterin und wünschen ihr weiterhin viel Erfolg und alles Gute in Beruf und mit der Familie.



Angela Fäh

Gratulation zum 50-jährigen Jubiläum

Am 2.10.1967 begann Margrit Scheidegger ihre Lehre als kaufmännische Angestellte bei Nebiker Treuhand AG. Nach ihrer Ausbildung hat sie zuerst im Vollpensum gearbeitet und anschliessend mit der Familiengründung auf ein Teilpensum gewechselt. Selbst heute betreut sie immer noch ihre Mandate und hilft bei personellen Engpässen stets aus. Nun sind volle 50 Jahre vergangen, in denen sie für uns tätig ist und wir bedanken uns herzlich bei ihr. Es macht uns stolz, ein so langjähriges Dienstjubiläum feiern zu dürfen. Wir gratulieren! Ihre Freizeit verbringt Margrit Scheidegger am liebsten mit ihrer Familie, vor allem mit ihren drei Enkelbuben in der Natur, beim Skifahren oder beim Hören von klassischer Musik und Chorsingen. Wir danken Margrit Scheidegger für diesen langjährigen Einsatz, sowie für ihre zuverlässige Mitarbeit in unserer Firma ganz herzlich und wünschen ihr weiterhin viel Erfolg und alles Gute.



**Margrit
Scheidegger**

Verabschiedung

Per Ende November hat uns unsere Teilzeit-Sachbearbeiterin Andrea Joss verlassen. Wir danken für ihren Einsatz und wünschen ihr für die berufliche und private Zukunft alles Gute und viel Erfolg.

Per Ende Juli hat unsere Lernende Samira Störk ihre Ausbildung vorzeitig beendet. Sie hat sich dazu entschlossen, eine Ausbildung im graphischen Bereich zu absolvieren. Wir danken auch ihr herzlich für ihren Einsatz und wünschen ihr für ihre berufliche Zukunft alles Gute und viel Erfolg.

Unsere Lehrstelle wird auf August 2018 neu vergeben.

Willkommen

Als neue Mitarbeiterin im Sekretariat können wir seit Juni 2017 Deborah Baumgartner willkommen heissen. Sie ist 23-jährig und hat vor rund vier Jahren die kaufmännische Lehre abgeschlossen. Nebst ihrem Teilzeitpensum bei uns, absolviert sie an der PH FHNW in Liestal die pädagogische Ausbildung zur Primarlehrerin. Die Arbeit im Sekretariat ist für sie eine gute Abwechslung zum Studium. Aufgewachsen und bis heute wohnhaft ist Deborah Baumgartner im Kanton Solothurn. Ihre Freizeit verbringt sie gerne mit der Familie und Freunden, beim Fussballspielen oder beim Wandern. Wir heissen Deborah Baumgartner in unserem Team herzlich willkommen und freuen uns, auf ihre kompetente Mitarbeit zählen zu dürfen.

Heinrich Schäublin



**Deborah
Baumgartner**

Impressum «Nebiker-Mitteilungen»

Herausgeber
Nebiker Treuhand AG

Hauptstrasse 1f
4450 Sissach

info@nebiker-treuhand.ch

Telefon 061 975 70 70

www.nebiker-treuhand.ch

Redaktion und Fotos

Evelyne Locher, BSc Agr. FH

Druck

Schaub Medien AG

4410 Liestal

Auflage

2300 Exemplare