

MITTEILUNGEN

Leitartikel

Was macht einen guten Treuhänder aus?

In unserer täglichen Arbeit als Treuhänder stellen sich immer wieder interessante Fragen. Dabei sind wir täglich gefordert und sollten für Sie immer auch die richtigen Antworten finden.

Wird ein Liquidationsgewinn bei der Übergabe erst im fünfundsiebzigsten Altersjahr abgerechnet, so ist dieser Gewinn nicht mehr AHV-rentenbildend und diese Chance einer Verbesserung der Altersvorsorge ist verpasst.

Wird die Bauabrechnung ohne Rückfrage gemäss den Handwerkerrechnungen aktiviert, so können allfällig darin enthaltene Reparaturen nicht als Geschäftsaufwand verbucht werden und diese Gelegenheit einer Steueroptimierung ist vorbei.

Verpasst der Treuhänder bei einem jungen Ehepaar die Abrechnung eines Lohnes oder die Abrechnung eines selbstständigen Einkommensanteils für die Ehefrau, besteht bei der Geburt eines Kindes kein Anspruch auf Mutterschaftstaggeld. Dies kann auch zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr nachgeholt werden.

Bei jedem Buchhaltungsabschluss sollte eine kurze Besprechung über die finanzielle Situation des Folgejahres stattfinden, um bei hohen Einkom-

men eine Einzahlung oder einen Einkauf in die Säule 2b zu planen. Geschieht dies nicht, so kann eine solche Optimierung vergessen werden.

Das sind lediglich vier Beispiele aus einer Vielzahl anderer Fragestellungen, welche aufzeigen, dass ein schlechter Treuhänder viel Schaden anrichten kann. Wir setzen daher alles daran, dass wir für Sie ein guter Treuhänder sein können. Vor allem sorgen wir dafür, dass unsere Mitarbeitenden und damit ihre persönlichen Mandatsverantwortlichen jederzeit Weiterbildungen besuchen und stets auch in unserem Team solche Fragestellungen besprechen, um eine hohe Beratungsqualität sicherzustellen.

Dies dürfte auch mit ein Grund sein, warum die Nebiker Treuhand AG bereits seit langem solide «im Geschäft» ist. Wir sind stolz darauf, im nächsten Jahr unser 30-jähriges Firmenjubiläum feiern zu dürfen und werden dies gerne zusammen mit Ihnen als unseren Kunden sowie unseren Mitarbeitern tun. Weitere Informationen folgen in den nächsten Nebiker Mitteilungen.

Heinrich Schäublin



Heinrich Schäublin



Beratung

Pachtrecht bei Einzelparzellen

Die Schweizer Landwirtschaft wird bei den landwirtschaftlichen Gewerben immer mehr ein Land von Eigentümern. In den letzten Jahren hat die Anzahl der Gewerbepachten kontinuierlich abgenommen, was auf vielerlei Gründe zurückzuführen sein dürfte. Als Hauptgrund erleben wir vor allem die mangelnde Bereitschaft der Besitzer zur Übernahme von grossen Gebäudereparaturen und -sanierungen bei einem vergleichsweise geringen Pachtzins.

Dem Rückgang der Gewerbepachten steht jedoch eine stetige Zunahme der Pacht von Einzelparzellen gegenüber. Dies ist zum einen eine direkte Folge der abnehmenden Anzahl von Gewerbepachten und zum anderen auch des Strukturwandels. Bei Betriebsaufgaben wird häufig das Land nicht verkauft, sondern als Einzelparzellen an Nachbarbetriebe verpachtet.

Erstpachtdauer von 6 Jahren

Bei der Pacht von Einzelparzellen ist vom Gesetz zwingend vorgeschrieben, dass die Erstpachtdauer 6 Jahre betragen muss. Ausnahmen und damit eine verkürzte Pachtdauer auf Grund einer kurz bevorstehenden Hofübergabe oder einem Landabtausch, zum Beispiel in Folge von Kiesab-

bau, können vom zuständigen Amt bewilligt werden. Ohne Bewilligung gilt aber in jedem Fall eine 6-jährige Pachtdauer und ohne Kündigung des Verpächters oder des Pächters mindestens 1 Jahr vor Pachtabschluss verlängert sie sich automatisch um weitere 6 Jahre. Ist die Kündigung fristgerecht erfolgt, kann der Pächter innerhalb von drei Monaten eine Erstreckungsklage einreichen. In der Regel wird der Richter die Pachtdauer um mindestens 3 Jahre bis maximal 6 Jahre verlängern. Keine Erstreckung wird jedoch gewährt, wenn die Kündigung durch den Verpächter erfolgt, um die Parzelle anschliessend selbst zu bewirtschaften. Gut zu wissen ist deshalb, warum die Kündigung erfolgt und ob sich der Aufwand einer Pächterstreckungsklage überhaupt lohnt. Der Pächter hat in jedem Fall das Recht, den Kündigungsgrund zu erfahren.

Kauf bricht Pacht nicht

Im Fall des Verkaufs einer verpachteten Parzelle geht der Pachtvertrag automatisch an den neuen Besitzer über. Der Pächter muss sich damit keine Sorge betreffend seinem bestehenden Pachtvertrag machen. Ist er bereits seit mehr als 6 Jahren Pächter der betroffenen Parzelle, hat er überdies



ein Vorkaufsrecht, worauf ihn der Notar oder das zuständige Amt aufmerksam machen muss. Ein Vorkaufsrecht kann innerhalb der gesetzten Frist zu denselben Kaufbedingungen ausgeübt werden, wie der Verkäufer diese mit einer Drittpartei vereinbart hat. Kein Vorkaufsrecht besteht allerdings in jenen Fällen, in welchen die Parzellen innerhalb der Verwandtschaft des Besitzers weiter veräussert werden, bei Auflösung einer Erbengemeinschaft oder auch in einem Erbgang. In all diesen Fällen hat der Pächter keine Möglichkeit eines Kaufs, sein Pachtvertrag bleibt jedoch unverändert bestehen. Bei einer Hofübergabe sollte sich der Übernehmer frühzeitig mit den Verpächtern von Einzelparzellen, welche bereits vom Vorgänger zum Hof zugepachtet werden konnten, in Verbindung setzen, resp. um eine Fortführung der Pacht anfragen. In diesem geht das allfällige bestehende Vorkaufsrecht auf ihn über – in Fällen mit nur noch kurzer Laufzeit des Pachtvertrages wäre aber eher ein Neuabschluss anzustreben, um in den Genuss der 6-jährigen Erstpachtdauer zu kommen. Dies gilt es im Einzelfall abzuwägen, wobei aber der Verpächter über die Weiterverpachtung alleine entscheiden kann, während der Pächter nur «anfragen» kann.

Pachtvertrag

Einzelparzellen von mehr als 25 Aren (bei kleineren Parzellen gelten die Bestimmungen des Pachtrechts nicht) werden oft auch ohne schriftlichen Pachtvertrag zur Bewirtschaftung übergeben. Sobald am Ende des Nutzungsjahres vom Pächter ein Pachtzins bezahlt wird, gilt dies als abgeschlossener rechtsgültiger Pachtvertrag mit einer Laufzeit von 6 Jahren. In Ausnahmefällen können auch überreichte Naturalien als Pachtzins angesehen werden, wobei in diesem Fall der Nachweis mittels einer Quittung schwerfallen dürfte.

Auch bei der Pacht von Einzelparzellen gibt es somit diverse Details zu beachten und es ist somit häufig eine Frage der Optik, ob ich als Verpächter oder Pächter positive oder negative Folgen aus dem Pachtrecht erwarten kann. Gut zu wissen ist deshalb, dass Sie bei uns in jedem Fall eine objektive Beratung mit Beurteilung der gesamten Situation erwarten dürfen.

Heinrich Schäublin

Beratung

Praxiserfahrung Hofübergabe

Am 1. April 2018 ist das neue Ertragswertschätzungsreglement für landwirtschaftliche Liegenschaften in Kraft getreten. Somit gilt für Hofübergaben ab April 2018 das neue Schätzungsreglement. Wie in unseren Nebiker Mitteilungen beschrieben, können die Ertragswerte «über Nacht» um 10–30% steigen. Dadurch ergibt sich für den Hofabtreter eine Erhöhung seiner Altersvorsorge und für den Übernehmer hat es einen höheren Kaufpreis zur Konsequenz. Dieser muss finanziert werden und hat somit einen Einfluss auf die Liquidität. Wir empfehlen, die Planung der Hofnachfolge so frühzeitig als möglich in Angriff zu nehmen. Wenn sich ein/e potenzielle/r Nachfolger/In abzeichnet, sollte das Thema unter den Parteien

besprochen werden. Grundsätzlich gibt es ein Standardmodell zu einer Hofübergabe. Da die Betriebe und die betroffenen Familienmitglieder aber sehr verschieden sind, braucht jedes Familienmitglied, das in die Hofübergabe involviert ist, unterschiedlich viel Zeit, sich mit der materiellen und emotionalen Ebene auseinanderzusetzen. Es ist empfehlenswert, sich die möglichen Varianten sowie Vor- und Nachteile der Hofübergabe von einem neutralen Berater aufzeigen zu lassen. Viele Faktoren wie Steuern, AHV, Finanzierungsmöglichkeiten und eine geregelte Wohnsituation müssen berücksichtigt werden und haben einen Einfluss auf die Zufriedenheit des Verkäufers wie auch des Käufers.



Generationengemeinschaft als Zwischenschritt zur erfolgreichen Hofübergabe

Einer Hofübergabe kann eine Generationengemeinschaft (Sohn/Tochter) vorausgehen, was eine vorteilhafte Möglichkeit einer **stufenweisen Hofübergabe/-nahme** sein kann. Schrittweise kann der Nachfolger Verantwortung übernehmen und der Abtreter darf sich darin üben, Verantwortung abzugeben. Der Erfolg wird sich abzeichnen, wenn die Erfahrungen des Hofabtreters sich mit den neuen Ideen und dem Wissen des Übernehmers kombinieren.

Wird fünf Jahre vor der geplanten Hofübergabe der Sohn oder die Tochter (Nachfolger) in eine Gemeinschaft eingebunden, so kann dies folgende Vorteile mit sich bringen:

- Teilung von Arbeit und Verantwortung
- Möglichkeit einem Nebenerwerb nachzugehen
- Höhere Lebensqualität durch geregelte Ferien und Freizeit

Die Voraussetzung einer erfolgreichen Gemeinschaft ist die Bereitschaft, zu geben und zu nehmen. Eine hohe Sozialkompetenz ist gefordert und eine gute Kommunikation bildet eine wichti-

Vor- und Nachteile Generationengemeinschaft

+ Vorteile	– Nachteile
+ Arbeitsentlastung Abtreter und dadurch mehr Lebensqualität	– mehr Absprachen und damit Zeitverluste
+ mehr Spezialist	– weniger Generalist
+ weniger Verantwortung Abtreter und somit mehr Verantwortung Übernehmer	– Abtretung von Verantwortung muss gefordert werden
+ mehr Synergien	– Einbindung von zwei Personen und damit allenfalls Bremswirkung
+ Möglichkeit Nebenerwerb	– Weniger Präsenz auf dem Hof

ge Grundlage für das gemeinsame Planen, Organisieren und Arbeiten.

Wie einleitend erwähnt, benötigt der Nachfolger zur Finanzierung der Hofübernahme zusätzliche Mittel. Eine mögliche Finanzierung einer Generationengemeinschaft wird im folgenden Beispiel dargestellt.

Vater Hans Muster ist 59-jährig und bewirtschaftete seinen Betrieb bis anhin mit seiner gleichaltrigen Ehefrau. Unterstützt werden sie von ihren drei Kindern. Der jüngste Sohn, Fritz, ausgebildeter Landwirt und Landmaschinenmechaniker, hilft während seiner Freizeit stets auf dem Hof mit. Die Familienmitglieder sind sich einig, dass Fritz den Hof in sechs Jahren übernehmen wird. Da Fritz aber soeben erst seine Zweitausbildung absolviert hat und noch keine Ersparnisse bilden konnte, stellt sich für ihn die Frage, wie er diesen Kauf der Liegenschaft und des Inventars stemmen soll.

Vater Hans und Sohn Fritz haben sich entschlossen, eine Generationengemeinschaft zu gründen. Fritz wird weiter zu 60 % als Landmaschinenmechaniker arbeiten. Die restliche Zeit arbeitet er als Gemeinschaftler zusammen mit seinem Vater auf dem Hof.

Buchhalterisch wird der Landwirtschaftsbetrieb nun ähnlich eines Pachtbetriebes geführt. Hans ist Besitzer der Liegenschaft und verpachtet diese (ohne Wohnhaus) der Gemeinschaft und beide sind Teilhaber. Fritz wird nun selbständig Erwer-

bender in der Landwirtschaft und generiert einen Teil seines Einkommens aus dem Landwirtschaftsbetrieb.

Hans erhält von der Gemeinschaft einen Pachtzins für die Liegenschaft, womit er den Unterhalt bezahlen und allfällige Schulden tilgen kann.

Wohnt Fritz noch bei seinen Eltern, so kann er in der Regel vom Nebenerwerb leben und mit dem Arbeitsverdienst aus der Landwirtschaft Kapital bilden. Dieses dient zur späteren Finanzierung des Inventares oder der Liegenschaft. Da kein Lohnbezug erfolgt, bleibt dem Betrieb mehr Liquidität.

Als weitere Möglichkeit der (Fremd-) Finanzierung könnte Sohn Fritz beim Amt für Landwirtschaft eine Starthilfe (zinsloses Darlehen, innert zehn Jahren zurückzuzahlen) beantragen.

Unter Berücksichtigung dieser Vor- und Nachteile kann die Gründung einer Generationengemeinschaft eine gute Lösung sein. In jedem Fall empfehlen wir eine Vereinbarung zu erstellen, um die Kompetenzzuteilung und die Zusammenarbeit zu regeln. Eine Alternative zur Gemeinschaft ist die Verpachtung an die nachfolgende Generation und den «klassischen» Verkauf, resp. die Hofübergabe später durchzuführen. Gerne übernehmen wir die Rolle des neutralen Beraters und zeigen Ihnen, als gute Treuhänder, die Möglichkeiten der Hofübergabe auf.

Ruedi Sutter



Personelles

Gratulation zum 10-jährigen Jubiläum



Donata Wöllner

Seit Juni 2009 arbeitet Donata Wöllner als Sachbearbeiterin bei der Nebiker Treuhand AG. Buchhaltungsabschlüsse und Mehrwertsteuerabrechnungen sind bei ihr in den besten Händen. Des Weiteren schätzen wir ihre breit gefächerte Erfahrung in der Landwirtschaft. Seit 10 Jahren bereichert Donata Wöllner unsere Firma mit ihrer Freundlichkeit, Zuverlässigkeit und engagierten Arbeit. Mit ihrer humorvollen Art ist sie stets für einen Spass zu haben. Ihre Freizeit verbringt sie gerne mit ihrer Familie und mit Reisen. Wir danken Donata Wöllner für ihre langjährige Zusammenarbeit und ihren tollen Einsatz in unserer Firma. Wir wünschen ihr weiterhin viel Erfolg und alles Gute.

Sonja Ebener

Hinweise

Die MWST-Abrechnung erfolgt ab 2020 online.

Gratulation zum Abschluss Agrotechniker HF



Kilian Kaufmann

Kilian Kaufmann hat diesen Herbst seine Ausbildung zum Agrotechniker HF abgeschlossen. Diese Ausbildung hat er berufsbegleitend absolviert und neben seiner Tätigkeit bei uns als Sachbearbeiter, arbeitet er auch auf dem elterlichen Pachtbetrieb im Kt. Jura mit, was für ihn eine ideale Kombination von Theorie und Praxis ist. Wir gratulieren Kilian Kaufmann herzlich zu diesem erfolgreichen Abschluss und freuen uns, auf seine weitere Mitarbeit zählen zu dürfen.

Sonja Ebener

Der Kassenrapport ist neu auch elektronisch bei uns erhältlich.



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

2500 Exemplare