

Investitionen – neue Wege für Pächter

Das Pachtmodell regelt die Finanzierung der Unterhaltsarbeiten. Das Investitionsmodell ermöglicht grössere Bauvorhaben für Pächter. Das schafft Spielraum und Sicherheit.

Das Pachtmodell

Beim hier diskutierten Pachtmodell wird der Pachtzins anders verwendet, als dies heute normalerweise üblich ist. Dass dies wirklich nötig ist, zeigen viele Beispiele aus der Praxis. Denn oft werden Hauptreparaturen oder Ersatzinvestitionen auf landwirtschaftlichen Liegenschaften von der Verpächterschaft nicht genügend oder nicht regelmässig durchgeführt. Dies führt dazu, dass sich grosse Summen an notwendigen Bauinvestitionen ansammeln. Oft betrifft dies ungenügende und nicht gewässerschutzkonforme Hofdüngeranlagen, veraltete Stallsysteme und sanierungsbedürftige Wohnhäuser.

Gemeinsam entscheiden, was getan werden muss

Das Pachtmodell sieht vor, dass ein separates Konto für den Unterhalt eröffnet wird. Der offiziell geschätzte, von der kantonalen Verwaltung überprüfte und genehmigte Pachtzins oder Teile davon, zum Beispiel der Mietwert, wird auf dieses Unterkonto beim Verpächter einbezahlt.

Da der Pächter den Landwirtschaftsbetrieb am besten kennt, macht er jeden Herbst Vorschläge zur Verwendung des Zinses aus dem Unterkonto. Falls er die Unterhaltsarbeiten selber leisten kann, reicht der Pächter eine Offerte ein und führt die Arbeiten mit seinen eigenen Leuten aus. Er kann so

den Pachtzins «zurückverdienen». Die Arbeitsstunde wird auf 30 Franken festgesetzt. Der Pächter muss dem Verpächter für seine Leistungen Regierapporte abliefern. Falls der Pächter die Unterhaltsarbeiten nicht selber ausführen kann, muss er Offerten einholen.

Eine Unterhaltskommission bilden

Eine Unterhaltskommission, bestehend aus dem Pächter, dem Eigentümer und einer neutralen landwirtschaftlichen Beratungsperson, entscheidet gemeinsam über die zu tätigen Unterhaltsarbeiten auf dem Betrieb und über die Vergabe der Arbeiten, wenn sie nicht der Pächter durchführt. Verantwortlich für die Ausführung ist in jedem Fall der Pächter. Selbstverständlich müssen alle gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben und Verfahren eingehalten werden.

Falls grössere Unterhaltsarbeiten anstehen und der zur Verfügung stehende Betrag nicht ausreicht, muss mit diesen zugewartet werden, bis genügend Geld auf dem Unterkonto liegt. In ausserordentlichen Fällen kann der Eigentümer die notwendigen Mittel vorschliessen.

Die Vorteile dieses Modells

- Die Arbeit des Eigentümers reduziert sich auf eine vom Pächter gut vorbereitete Sitzung pro Jahr, an der über die Unterhaltsarbeiten entschieden wird.
- Höheres Verantwortungsbewusstsein des Pächters gegenüber den Gebäuden.
- Der laufende Unterhalt der Gebäude und dadurch die Erhaltung der Bausubstanz und des Ertragswertes sind gewährleistet.
- Die Unterhaltskosten sind deutlich tiefer, wenn die Ausführung und Verantwortung des Unterhaltes beim Pächter liegen, das zeigt die Praxis.

Das Pachtmodell des FiBL-Hofs

Pächter: Bewirtschafterpaar Bronya Dehlinger und Alfred Schädli sowie FiBL

Verpächter: Kanton Aargau

Nutzfläche: 37 Hektaren
Ackerbau, Sonderkulturen, 25 Milchkühe

46 Prozent des jährlichen Pachtzinses, der dem Kanton geschuldet ist, müssen vollumfänglich für Unterhaltsarbeiten am Gutsbetrieb aufgewendet werden. Ein Teil dieser Unterhaltsarbeiten werden vom hofeigenen Team im Stundenlohn ausgeführt, manchmal gemeinsam mit externen Handwerkern. Im letzten Jahr wurden etwa die Mistschieber saniert, neue Balken in die Laufstallboxen gezimmert und der Boden aufgeraut, damit die Kühe weniger rutschen. *fra*

→ www.fibl.org > FiBL Schweiz > FiBL-Hof



Das Investitionsmodell

Welcher Verpächter will überhaupt noch grössere Bauinvestitionen tätigen? Beim Investitionsmodell wird davon ausgegangen, dass die Eigentümer von Landwirtschaftsbetrieben in der heutigen unsicheren Zeit nicht mehr gewillt sind, grössere Bauinvestitionen auf ihren verpachteten Betrieben zu realisieren. Das ist auch verständlich, lassen sich doch mit den Pachtzinsen grössere Bauinvestitionen nicht mehr finanzieren. Dies führt dazu, dass viele Eigentümer ihre Betriebe stilllegen oder parzellenweise verpachten. Auf diese Art können sie grössere Bauinvestitionen umgehen.

Um diesem Dilemma zu entfliehen, ist es weit verbreitet, dass die Bauinvestitionen durch den Pächter erfolgen. Dabei muss sich der Pächter sehr genau überlegen, wie viel er in die Bauten investieren will, wie lange der Pachtvertrag und die Amortisation der Bauinvestition dauern darf.

Der Pächter investiert und ist gesetzlich geschützt

Zuweilen sind Eigentümer bereit, Baurechte zu errichten. Diese geben dem Pächter das Recht eine eigene Baute auf dem Boden des Verpächters zu errichten und fortbestehen zu lassen. Dies ist unumgänglich, damit ein Pächter Hypotheken erhält. Nur so können der Ertragswert und die Belehnungsgrenze festgelegt werden. Ein Nachteil dieser Art von Bauinvestition durch den Pächter ist, dass es mit der heutigen Gesetzgebung für ihn schwierig ist, Investitionskredite, also zinslose Darlehen von Bund und Kanton, zu erhalten.

Die neue Strukturverbesserungsverordnung des Bundes hat genaue Eintretenskriterien festgelegt, damit ein Pächter Beiträge und Investitionskredite erhält: Das Baurecht muss selbstständig und dauernd sein und mindestens 30 Jahre umfassen. Nur dann bekommt der Pächter Beiträge und Investi-

tionskredite – und kann die Liegenschaft bis zur Belehnungsgrenze beleihen.

Ohne Baurecht braucht es einen Vertrag

Auch ohne Baurecht kann eine Investition im Rahmen einer üblichen Pachtdauer von sechs Jahren bei Grundstücken oder neun Jahren bei ganzen Höfen über einen Investitionsvertrag zwischen Verpächter und Pächter geregelt werden. Der Vertrag bestimmt die Abgeltung des Verpächters an den Pächter nach einer bestimmten Abschreibungsdauer. So ist auch der Fall eines unvorhergesehenen vorzeitigen Pachtendes für beide Seiten geregelt.

Erträge in Sanierungen investieren

Oft wird das Investitionsmodell bei der Verpachtung von grösseren Gutsbetrieben mit Angestellten in Betracht gezogen. In diesem Falle hat der Eigentümer die einmalige Gelegenheit, den Ertrag aus dem Verkauf des toten und lebenden Inventars als Startkapital zu reinvestieren. Anstatt das Geld aus dem Betrieb abzuziehen, wird es im Investitionsmodell in die Sanierung der Hofdüngeranlage, des Stalls oder des Wohnhauses investiert. Danach steht dem Betrieb für den Unterhalt nur noch der Pachtzins, oder Teile davon, zur Verfügung. Für den Eigentümer ist es ein Nullsummenspiel, allenfalls mit einer bescheidenen Verzinsung des Kapitals.

Pachtzins: So viel wie möglich reinvestieren

Der Pachtzins reicht heute für eine Verzinsung des Kapitals in einer landwirtschaftlichen Liegenschaft nicht mehr. Er sollte vollumfänglich in den Unterhalt der Gebäude und Hofdüngeranlagen investiert werden. Es ist für den Betrieb viel wichtiger, dass die Bausubstanz und damit der Wert der ganzen Liegenschaft erhalten bleibt. *Eric Meili, FiBL*

Das Investitionsmodell des Hofs Schlossgut Wildegg

Pächter: Bewirtschafterpaar Silvia und Alois Huber
Verpächter: Kanton Aargau

Nutzfläche: 52,5 Hektaren
100 Mastschweine, 60 Milchkühe, 150 Hennen

Der Pachtvertrag wurde 1999 für 30 Jahre abgeschlossen. Bei der Hofübernahme investierten der Pächter zusätzlich in einen grossen Stall und einen Güllerraum dank dem Baurecht, das ihm die Verpächter erteilten. Die Gesamtkosten wurden zu etwa 40% mit Erspartem, zu 30% mit einer Bankhypothek, zu 15% mit einem zinslosen Darlehen des Bundes und zu 15% mit einem zinslosen Agrarkredit des Kantons beglichen. Heute sind Darlehen und Kredit längst abbezahlt. *fra*

→ www.schlossgut-wildegg.ch

