

25.079 n Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht. Änderung

Stellungnahme des BLW zu weiteren Anträgen der WAK-N Für die Sitzung vom 13. April 2026

Kommission für Wirtschaft und Abgaben Nationalrat
Antrag Nr. 019

Art. 18 Abs. 3 und Art. 52 Abs. 2

Art. 18 Abs. 3

³ Als besondere Umstände gelten namentlich der höhere Ankaufswert des Gewerbes oder einzelner Grundstücke sowie erhebliche Investitionen, die der Erblasser in den letzten zehn Jahren vor seinem Tod getätigt hat.

Art. 52 Abs. 2

² Als besondere Umstände gelten namentlich der höhere Ankaufswert des Gewerbes oder einzelner Grundstücke sowie alle erheblichen Investitionen, die in den letzten zehn Jahren vor der Veräusserung getätigt worden sind.

Begründung

Grundstückkäufe zum Verkehrswert tragen langfristig zur Existenzsicherung bei und müssen über zwanzig Jahre auf den Ertragswert abgeschrieben werden und sollen nicht nach zehn Jahren wegfallen.

Stellungnahme

Der Antrag entspricht dem Sinn der Bestimmung, dass der Kauf landwirtschaftlicher Gewerbe auf dem freien Markt nicht der absoluten Verjährungsfrist von zehn Jahren unterliegt. Der häufigste Fall des Zukaufs von Grundstücken ist damit jedoch nicht oder nicht gleichwertig geregelt. Einen sachlichen Grund für diese Unterscheidung lässt sich nicht erkennen. Ob es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe oder ein landwirtschaftliches Grundstück handelt, wird im Gesetz nicht durch den Preis bestimmt. Somit können auch beim Zukauf einzelner Grundstücke im Laufe einer Generation gleich hohe Investitionssummen zusammenkommen.

Der Antrag stärkt die Position der Ehegatten, was im Sinne der Motion WAK-S 22.4253 ist und auch grossmehrheitlich in der Vernehmlassung unterstützt wurde.



Art. 60 Abs. 2bis

Die Kommission beschliesst Rückkommen auf das Realteilungsverbot

Falls die Kommission Rückkommen beschliesst:

Art. 60 Abs. 2^{bis}

^{2bis} Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt zudem eine Ausnahme vom Realteilungsverbot, wenn der vom landwirtschaftlichen Gewerbe abgetrennte Teil an eine Person veräussert wird, welche die Voraussetzungen eines Selbstbewirtschafters im Sinne von Artikel 9 erfüllt und folgende Voraussetzungen kumulativ gegeben sind:

- a. Der abgetrennte Teil kann, gegebenenfalls nach Hinzufügung zusätzlicher Flächen, die dem Erwerber bereits gehören oder die er zu kaufen gedenkt, innert nützlicher Frist den Kern eines lebensfähigen landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Artikel 7 bilden.
- b. Der Veräusserer beschliesst aus freien Stücken oder aufgrund einer dauerhaften Unfähigkeit, das gesamte Gewerbe selbst zu bewirtschaften, sich von einem Teil seines landwirtschaftlichen Gewerbes zu trennen.
- c. Keine vorkaufs- oder zuweisungsberechtigte Person innerhalb der Verwandtschaft will das gesamte Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung oder zur Verpachtung übernehmen.
- d. Der Ehegatte oder die eingetragene Lebenspartnerin bzw. der eingetragene Lebenspartner des Veräusserers, der an der Bewirtschaftung beteiligt war, stimmt der Realteilung zu.

Stellungnahme

Es wird ein Rückkommensantrag gestellt, da der betreffende Artikel bereits in der Detailberatung der WAK-N beraten wurde. Das Anliegen des Antrags wurde hingegen noch nicht diskutiert. Der komplexe Vorschlag für einen neuen Absatz 2^{bis} muss formell zur Ablehnung empfohlen werden. Der bestehende Artikel 60 Absatz 2 BGGB kommt dem Antrag sehr nahe, sodass bereits heute landwirtschaftliche Parzellen von einem landwirtschaftlichen Gewerbe abgetrennt werden können, wenn dies überwiegend der Vergrösserung anderer *landwirtschaftlicher Gewerbe* dient und alle vorkaufsberechtigten Personen sowie die Ehefrau oder der Ehemann dieser Realteilung zustimmen.

Im Einklang mit dem Zweck des BGGB und den Anliegen der Motion 22.4253 könnte die strenge Praxis, die sich aus dem Wortlaut des Gesetzes und der Gerichtspraxis ergibt, jedoch zugunsten der Selbstbewirtschaftler oder Selbstbewirtschaftlerinnen und zur Stärkung des Unternehmertums verbessert werden. Sollte ein Rückkommensantrag angenommen werden und künftig auch kleineren, bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben eine einfachere Vergrösserung ermöglicht werden, wäre dies die Gelegenheit, die bestehende Bestimmung zu revidieren. Vorstellbar wäre, dass bestehende landwirtschaftliche Betriebe sich einfacher vergrössern könnten, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe rechtmässig aufgelöst werden soll und alle vorkaufsberechtigten Personen sowie die Ehegattin oder der Ehegatte der Realteilung zustimmen (Art. 60 Abs. 2 Bst. b und c BGGB). Es ist sachlich nicht nachvollziehbar, dass nur bestehende landwirtschaftliche Gewerbe vergrössert werden können, während Betrieben, die die Grösse von 1,0 SAK noch nicht erreicht haben, diese Möglichkeit verwehrt wird. Bestehende, direktzahlungsberechtigte Betriebe, die selbst bewirtschaftet werden, könnten künftig ihre Struktur verbessern und ihre Existenzgrundlage sichern.



Wir schlagen folgende Formulierung von Art. 60 Abs. 2 Bst. a E-BGGB vor:

- ² Die Behörde bewilligt ferner eine Ausnahme vom Realteilungsverbot, wenn:
- a. *durch die Realteilung ein oder mehrere landwirtschaftliche Betriebe vergrössert werden können;*

Im Vergleich zur bisherigen Formulierung wurde im obigen Vorschlag die überwiegende strukturelle Verbesserung anderer landwirtschaftlicher Gewerbe präzisiert und auf landwirtschaftliche Betriebe angepasst. Der landwirtschaftliche Betrieb ist in Artikel 6 der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung (LBV, SR 910.1) definiert. Mit dem seinerzeit verwendeten Begriff der strukturellen Verbesserung kann im Zusammenhang mit der Realteilung und einem darauffolgenden Verkauf der abgetrennten Flächen nur die Vergrösserung der landwirtschaftlichen Betriebe gemeint sein. Wir schlagen deshalb vor, vereinfachend und direkt von einer Vergrösserung der Betriebe zu sprechen. Zudem schlagen wir vor, nicht nur die Mehrzahl zu verwenden, sodass klar ist, dass auch nur ein einzelner landwirtschaftlicher Betrieb vergrössert werden kann.



Art. 73 Abs. 1

¹ streichen (=gemäss geltendem Recht)

Begründung

Verzicht auf Erhöhung der Belastungsgrenze ohne Tragbarkeitsnachweis

Auf eine generelle Erhöhung der Belastungsgrenze von 35% auf 50% soll verzichtet werden. Es besteht heute schon die Möglichkeit, eine Erhöhung der Belastungsgrenze zu erhalten, sofern der Nachweis der Tragbarkeit vorhanden ist. Kann dieser nicht erbracht werden, soll die Tragbarkeit nicht durch eine generelle Erhöhung der Belastungsgrenze umgangen werden können. Die Schweizer Landwirtschaft ist weltweit pro Hektare am höchsten verschuldet. Zurückhaltung bei Investitionen ist angezeigt, um die Bauernfamilien nicht stärker in die Verschuldung zu treiben und sorgsam mit Steuergeldern umzugehen.

Stellungnahme / Vorschlag

Mit der Motion 22.4253 beauftragte die WAK-S den Bundesrat, Vorschläge zur Stärkung des Unternehmertums auszuarbeiten. Selbstständige Unternehmerinnen und Unternehmer sollen ihre Entscheidungen eigenverantwortlich und selbstständig treffen können. Die Belastungsgrenze soll eine Überschuldung der landwirtschaftlichen Betriebe vermeiden. Die Erhöhung der Belastungsgrenze um gut 11 Prozent von 135 % auf 150 % des landwirtschaftlichen Ertragswerts führt nicht zu einer Überschuldung der Schweizer Landwirtschaft, sondern soll eine bessere und zinsgünstigere Finanzierung von Investitionen ermöglichen. Nach geltendem Recht muss für die Überschreitung der Belastungsgrenze eine kantonale Bewilligung eingereicht werden. Diese Bewilligung stellt eine administrative Hürde für die Unternehmerinnen und Unternehmer dar. Mit etwas mehr Spielraum kann diese Hürde vermieden werden, wobei das Vertrauen in die Eigenverantwortung und die unternehmerische Freiheit der Bäuerinnen und Bauern gestärkt wird.

Zu bedenken ist zudem, dass ungesicherte Darlehen nicht unter die Bestimmung fallen. Ohne eine Anpassung an die Bauteuerung werden Kredite zu deutlich ungünstigeren Konditionen aufgenommen (u. a. Leasing oder höher verzinsliche, ungesicherte Darlehen). Nachweislich ist der Verschuldungsfaktor der schweizerischen Landwirtschaftsbetriebe nicht angestiegen. Das bedeutet, dass die Betriebe ihren Verpflichtungen nach wie vor sehr gut nachkommen können und es keine Anzeichen für eine Überschuldung gibt. Es kann zudem nicht davon ausgegangen werden, dass unnötige oder zu teure Investitionen getätigt werden. Die Eigentümerinnen und Eigentümer sind sich ihrer Verantwortung gegenüber der Familie, dem Betrieb und der kommenden Generation durchaus bewusst.



25.079 n BRG. Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht. Änderung

Art. 73 Abs. 1

¹ ... des um 40 Prozent ...

Begründung

Mit der Anpassung in Artikel 10 wird auch die Grundlage für die Ertragswertschätzung geändert. Es wird deshalb ein neues Schätzungsreglement geben, was zu erhöhten Bodenertragswerten führen wird. Die Schweizer Landwirtschaft ist bereits heute pro Hektare weltweit am höchsten verschuldet. Eine zu hohe generelle Erhöhung der Belastungsgrenze kann falsche Anreize setzen. Mit Art. 77 besteht bereits heute die Möglichkeit die Belastungsgrenze zu überschreiten, wenn das Darlehen tragbar bleibt.

Stellungnahme

Eine Erhöhung der Belastungsgrenze von 135 % auf 140 % entspricht lediglich einem Plus von 3,7 % und trägt somit nicht spürbar zu einer Stärkung der unternehmerischen Freiheit bzw. der Eigenverantwortung bei. Das Ziel, das Unternehmertum zu stärken, kann mit dem BGGB nur in den vom Bundesrat vorgeschlagenen Bereichen erreicht werden. Neben der Belastungsgrenze soll auch das Realteilungs- und Zerstückelungsverbot an die Bedürfnisse der Eigenverantwortung angepasst werden (vgl. Art. 60 Abs. 1 Bst. f und j BGGB). Die vom Bundesrat vorgeschlagene Erhöhung um 11 % deckt nur teilweise die Bauteuerung. Sie führt zu keiner Überschuldung und trägt der aktuellen Situation angemessenen Rechnung.

Die Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (kurz: Schätzungsanleitung) wurde in der Vergangenheit nur alle zehn bis zwölf Jahre angepasst. Gegen Ende dieses Zeitraums weicht das erreichte Wertniveau zunehmend von der Realität ab. Der vom Gesetzgeber festzusetzende Zuschlag muss somit nicht nur die Bauteuerung, sondern auch diese Differenz ausgleichen können. Da die Anpassung von Art. 10 BGGB auf der bereits in Kraft gesetzten Schätzungsanleitung basiert, ist diesbezüglich keine Erhöhung des Wertniveaus für den Boden zu erwarten. Die Überarbeitung der Schätzungsanleitung unterliegt der Vernehmlassung und kann künftig differenziertere Werte nach Zonen oder gar nach Betriebstypen ausweisen. Dadurch könnte eine deutlich bessere Abstützung auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Betriebe gegenüber der heutigen Lösung (nur Talzone ohne Unterscheidung der Betriebstypen) erreicht werden. Eine Prognose der künftigen Werte kann derzeit noch nicht erstellt werden, da die entsprechenden Arbeiten und Diskussionen noch nicht durchgeführt wurden.



25.079 n BRG. Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht. Änderung

Übergangsbestimmung

Im Übergangsrecht ist eine Regelung aufzunehmen, damit die heutigen Kapitalgesellschaften, die über mehr als die Hälfte aber weniger als drei Viertel des stimmberechtigten Eigenkapitals verfügen, weiterhin den Regelungen des BGBB unterstellt bleiben.

Stellungnahme / Vorschlag

Mit der Botschaft zur Motion WAK-S 22.4253 wurden keine Übergangsbestimmungen oder ein gestaffeltes Inkrafttreten bestimmter Artikel vorgeschlagen. Übergangsbestimmungen sind berechtigt, wenn ein neues Recht strengere Vorschriften erlässt oder wenn Zeit zur Reaktion auf eine neue Vorschrift eingeräumt werden soll. Mit der Motion WAK-S 22.4253 führen insbesondere die Stärkung der Selbstbewirtschaftung und die Stärkung der Position der Ehegatten zu strengeren oder neuen Bestimmungen. So sollen künftig nur Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung landwirtschaftliche Grundstücke erwerben können, wenn mindestens drei Viertel der Eigentümer die Voraussetzungen zur Selbstbewirtschaftung erfüllen. Ohne die Teilrevision würde eine Quote von über 50 % genügen. Das neue Recht ist somit strenger als das alte und stärkt die selbstbewirtschaftenden natürlichen Personen besser.

Dies gilt jedoch auch für die neue Bestimmung zur Berechnung des Anrechnungswerts gemäss Artikel 18 Absatz 4 E-BGBB. In der Botschaft sowie in den Antworten auf die gestellten Fragen wurde aufgezeigt, dass der höhere Anrechnungswert die Position der Ehegatten stärkt, da sich eine Investition bis zu zehn Jahren vor der Betriebsübergabe eher lohnen wird. Obwohl die nachfolgende Generation dadurch geschützt wird, dass der Übernahmepreis in allen Fällen finanziell tragbar sein muss, stellt die neue Bestimmung eine strengere Vorschrift als das geltende Recht dar. Artikel 52 Absatz 2^{bis} E-BGBB verweist auf Artikel 18 Absatz 4 E-BGBB, weshalb eine gesonderte Nennung dieses Artikels nicht nötig ist.

Der Antrag kann mit den Zielen der Motion WAK-S 22.4253 gut begründet werden, da er den betroffenen juristischen Gesellschaften und Familien, die ihre Betriebsnachfolge bereits regeln möchten, mehr Zeit zur Anpassung einräumt. Über das Inkrafttreten wäre folgende Formulierung vorzuschlagen:

III

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Der Bundesrat bestimmt unter Vorbehalt von Absatz 3 das Inkrafttreten.

³ Die Artikel 4 Absatz 2, 9 Absatz 3 und 18 Absatz 4 treten drei Jahre nach dem Inkrafttreten des Rests in Kraft.