

Projektnummer: 1
ID-Nummer: 4083
Sachbearbeiter: Agriexpert Agriexpert / 056 455 55 55
Datum Bericht: 05.02.2020

Pachtzinsberechnung für landwirtschaftliche Grundstücke

Schätzungsobjekt: Musterhof, Musterstrasse 1, 5201 Brugg im Eigentum von Max Muster
Datum der Besichtigung: 04.02.2019

Die Pachtzinsberechnung wird gestützt auf die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018 sowie die Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses vom 11. Februar 1987 inkl. Änderungen vom 31. Januar 2018 berechnet.

Grundstück-Nr.	Gebäude-Nr.	MW CHF	EW CHF	VZ CHF	VL Kant. Z/A CHF	Betriebsbez. Z. ZA ZD	Pachtzins gerundet CHF
1 Hofparzelle							
1 Wohnhaus							
	Wohnung (Wohnung Eltern)						nichtlandw.
	Wohnung (Wohnung EG)						nichtlandw.
	Lagerraum (OG)	85	697	21	70		91
	Autogarage im Wohnhaus (EG, West)	294	2'940	90	276		366
	Geflügelstall (Hühnerstall)						nicht verpachtet
	Total Gebäude	379	3'637	111	346		457
2 Stall							
	Remise (EG, Nord)	3'692	36'915	1'126	3'470		4'596
	Stall (Rindviehstall)	7'924	107'086	3'266	9'259		12'525
	Futter- und Strohlager (Futter- und Strohlager)	4'136	38'654	1'179	3'712		4'891
	Hofdüngerlager (Hofdüngerlager)	3'482	39'563	1'207	3'581		4'788
	Total Gebäude	19'234	222'218	6'778	20'022		26'800
	Acker / Wiese / Streue (0-18 %)		1'076	75	15%	5% 5%	95
	Acker / Wiese / Streue (18-35 %)		3'451	242	15%	5% 5%	306
Total Grundstück-Nr. 1		19'613	230'382	7'206	20'368		27'658
2 Hofacker							
	Acker / Wiese / Streue (0-18 %)		5'329	373	15%		429
	Acker / Wiese / Streue (0-18 %, Waldanstoss)		174	12	15%		14
	Wald* (6f)						-
Total Grundstück-Nr. 2		0	5'503	385	0		443
Total landw. Bestandteile		19'613	235'885	7'591	20'368		28'101
Nichtlandwirtschaftliche Bestandteile							
	1 Wohnung (Wohnung Eltern)		0	110'192			0
	1 Wohnung (Wohnung EG)		13'200	225'641			13'200
Total nichtlandw. Bestandteile		13'200	335'833				13'200
Total Pachtzins pro Jahr							41'301

Legende

MW = Mietwert

EW = Ertragswert

VZ = Verzinsung des Ertragswertes

VL = Abgeltung der Verpächterlasten resp. bei Dauerkulturen die Abschreibungen auf Dauerkulturen, wenn die Erneuerung der Anlage dem Verpächter obliegt

Kant. Z/A = Kantonaler Zuschlag bzw. Abzug nach Art. 7 Abs. 3 PZV

ZA = Zuschlag Arrondierung nach Art. 7 Abs. 4 lit. a. PZV

ZD = Zuschlag Distanz nach Art. 7 Abs. 4 lit. b. PZV

Hinweise

Verabreden die Parteien eine Fortsetzungsdauer, welche die gesetzliche Fortsetzungsdauer um mindestens drei Jahre übersteigt (mind. 9 Jahre), so ist gemäss Art. 13 der Pachtzinsverordnung ein Zuschlag von 15 Prozent zulässig. Dieser Zuschlag ist in einer Pachtzinsschätzung mit Agrivalor nicht eingerechnet und muss bei einem entsprechenden Pachtvertrag explizit ergänzt werden.

* Die Pachtzinsverordnung enthält keine Grundsätze für die Berechnung eines Pachtzinses für Wald bei landwirtschaftlichen Grundstücken.

** Die Pachtzinsberechnung für Biogasanlagen muss vom Schätzer selbst vorgenommen werden.