

## ERTRAGSWERT AB APRIL 2018

Der Bundesrat hat die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes per 1. April 2018 ([Anleitung hier bestellen](#)) in Kraft gesetzt ([Link zu Medienmitteilung](#)).

### Was ist wichtig zu wissen?

- Die neue Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes ist per 1. April 2018 in Kraft gesetzt worden.
- Das Wertniveau steigt im Schnitt um 10 bis 20% an. Dies ist im Vergleich zur Zeitspanne von 14 Jahren wenig; im Einzelfall kann es viel sein. In der gleichen Zeit stieg im Schnitt die Fläche auf über 24 ha LN und damit auch der Cashflow um gut 20% an.
- Der für die Wertbestimmung massgebende Kapitalisierungssatz sinkt von 4.41% auf 4.24% und wird neu mit dem gewichteten Kapitalkostensatz (WACCs) bestimmt. Als Bemessungsperiode für die Festlegung der massgeblichen Grundlagen (Betriebseinkommen, Landgutsrente, Kapitalisierungssatz usw.) sind die Jahre 2009 bis 2024 festgelegt worden.  
Zum Vergleich: Der mittlere Fremdkostenzinssatz wäre maximal bei 2.3%, langfristige Festhypotheken können heute unter 2% abgeschlossen werden. Nach allgemeiner Einschätzung ist aber das heutige Zinsniveau, mit dem ein übermässiger Anstieg der Ertragswerte berechnet würde, für eine langfristige Betrachtung nicht geeignet. Bitte beachten Sie: Ein tiefer Kapitalisierungssatz führt zu einem hohen Ertragswert!
- Hauptsächliche Änderungen in der neuen Schätzungsanleitung sind: landwirtschaftliche Bewertung von Wohnraum nur noch für die Betriebsleiterwohnung eines landwirtschaftlichen Gewerbes und für landwirtschaftlich benötigte Angestelltenzimmer, Aufnahme von neuen Betriebszweigen und technischen Neuerungen, Bewertungsnormen für landwirtschaftliche Biomasseanlagen, Bewertung Pferdeställe aufgrund des Mietpreisniveaus für die Boxen, Normen für Grundinfrastrukturen bei Dauerkulturen (z.B. Einzäunung, Witterungsschutz), Wertansätze für Rebanlagen aufgrund Anbaumethode und Mechanisierungseignung, einheitliche Bewertung von multifunktionalen Räumen.  
Wie bisher bleibt jedoch die Bewertung nach der neuen Anleitung immer noch eine Schätzung nach der gängigen und bekannten Vorgehensweise.

Der Ertragswert nach der neuen Schätzungsanleitung, und damit auch die Belastungsgrenze, kann mit der Software Agrivalor® (webbasierte Datenbanklösung, entwickelt im Auftrag von Agriexpert) berechnet werden. [Hier geht's zur Website Agrivalor®](#).

Ebenfalls auf den 1. April 2018 wurden Änderungen bei der Berechnung des höchstzulässigen Pachtzinses gemäss der Pachtzinsverordnung in Kraft gesetzt. Lesen Sie mehr dazu unter: [Pachtrecht](#)

Brugg, 25. Mai 2018