



MLaw Flavio Belser, Rechtspraktikant, Ritter Koller AG, Möhlin

Rechtsecke Coin juridique

Der Gewinnanspruch im bäuerlichen Bodenrecht

In der Schweiz werden Landwirtschaftsbetriebe häufig innerhalb der Familie übergeben. In der Regel können die Übernehmer dabei vom sogenannten Ertragswertprivileg des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) profitieren, durch welches ein landwirtschaftliches Gewerbe in bestimmten Konstellationen zu einem Vorzugspreis übernommen werden darf. Typisches Beispiel ist der Erbe, welcher im Rahmen der Erbteilung die Zuweisung eines landwirtschaftlichen Gewerbes zum Ertragswert verlangen kann, wenn er dieses selbst bewirtschaften möchte und dazu geeignet ist (Art. 12 BGBB).

Da der Ertragswert deutlich unter dem Verkehrswert liegt, werden die Miterben durch das Ertragswertprivileg des Übernehmers in der Erbteilung finanziell benachteiligt. Umgekehrt soll so verhindert werden, dass ein landwirtschaftliches Gewerbe an eine Drittperson verkauft werden muss, um die Miterben vollständig auszubezahlen. Das Gesetz sieht das Ertragswertprivileg nicht nur im Erbrecht vor, sondern auch im Falle einer Scheidung (Art. 212 Abs. 1 ZGB), der Auflösung von gemeinschaftlichem Eigentum (Art. 37 Abs. 1 BGBB) oder bei der Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts (Art. 44 und Art. 49 Abs. 3 BGBB). Gemeinsam haben diese Bestimmungen, dass das Ertragswertprivileg stets an die Bedingung geknüpft ist, dass das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück selbst bewirtschaftet wird.

Der Übernehmer soll dieses Privileg jedoch nicht auf Kosten anderer ausnutzen können, beispielsweise indem er kurz nach der Übernahme das landwirtschaftliche Gewerbe teuer verkauft. Das Gesetz sieht deshalb als Ausgleich zum Ertragswertprivileg das Gewinnanspruchsrecht vor. Ein solches kann auch vertraglich vereinbart werden, wobei ohne anderslautende Vereinbarung die Vorschriften des gesetzlichen Gewinnanspruchs gelten. Der Standardfall eines vertraglichen Gewinnanspruchsrechts ist die lebzeitige Hofübergabe zum Ertragswert an einen Nachkommen. Wird in einem

solchen Fall ein Gewinnanspruchsrecht zu Gunsten des Verkäufers vertraglich vereinbart, muss der Nachkomme die Preisdifferenz zwischen dem Ertragswert und dem Verkehrswert in einer späteren Erbteilung nicht ausgleichen und auch die Pflichtteile der Miterben werden nicht verletzt. Wird kein Gewinnanspruchsrecht vereinbart, untersteht der Verzicht auf ein solches der erbrechtlichen Ausgleichung und Herabsetzung (Art. 41 Abs. 2 BGBB).

Besteht ein gesetzliches oder vertragliches Gewinnanspruchsrecht und veräussert der Übernehmer das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück innert 25 Jahren seit der Übernahme, muss er den Gewinn mit den Berechtigten teilen (Art. 28 Abs. 3 BGBB). Das Gesetz geht dabei über den umgangssprachlichen Begriff der «Veräusserung» hinaus und sieht in Art. 29 Abs. 1 BGBB vier Veräusserungstatbestände vor. Namentlich sind dies der Verkauf und die verkaufsähnlichen Rechtsgeschäfte (lit. a), die Enteignung (lit. b), die Einzonung (lit. c) und die Zweckentfremdung (lit. d).

Bei den verkaufsähnlichen Rechtsgeschäften stellt sich regelmässig die Frage, wann die Schwelle zur teilungspflichtigen Veräusserung erreicht ist. In der Regel lösen der Verkauf, der Tausch oder die Einräumung eines Baurechts den Gewinnanspruch aus. Vorsicht ist geboten bei gemischten Schenkungen (Verkauf zu einem besonders günstigen Preis). Beim Gewinnanspruch gelten diese als Veräusserung und führen zu einer Teilungspflicht, während sie in Bezug auf die Vorkaufsrechte grundsätzlich nicht als Veräusserung gelten und nur ausnahmsweise den Vorkaufsfall auslösen. Keine Veräusserung bilden hingegen die Schenkung und der Erbgang, während dies bei der Erbteilung umstritten ist.

Zu den teilungspflichtigen Enteignungen und enteignungsähnlichen Tatbeständen gehören die formelle und materielle Enteignung. Muss ein Übernehmer beispielsweise für ein Wasserbauprojekt Land an den Kanton abtreten oder wird er durch eine neue Schutzzone in seiner Bewirtschaftung ein-

geschränkt und erhält gleichzeitig dafür eine Entschädigung, löst dies den Gewinnanspruch aus.

Auch durch die Zuweisung zu einer Bauzone wird der Gewinnanspruch ausgelöst. Für die Wahrung der 25-Jahresfrist ab der Übernahme (Art. 28 Abs. 3 BGBB) kommt es darauf an, wann die Planaufgabe des entsprechenden Nutzungsplans erfolgte. Fällig werden die Forderungen, wenn das Bauland verkauft oder bebaut wird oder aber spätestens nach 15 Jahren seit der rechtskräftigen Einzonung (Art. 30 lit. b BGBB). Mit dieser Regelung wollte der Gesetzgeber verhindern, dass der Übernehmer mit einer Nutzung als Bauland oder einem Verkauf zuwartet, um den Gewinnanspruch zu umgehen. Gleichzeitig soll ihm jedoch genug Zeit bleiben, um die zur Auszahlung notwendigen Mittel zu beschaffen. Erfolgt kein Verkauf, muss zur Gewinnberechnung der Verkehrswert geschätzt werden (Art. 31 Abs. 2 BGBB).

Unter die Zweckentfremdung fallen landwirtschaftsfremde Nutzungen wie beispielsweise der Kiesabbau, der Betrieb eines Campingplatzes, einer Golfanlage oder die Vermietung von Wohnungen oder Parkplätzen an Drittpersonen. Nicht jede landwirtschaftsfremde Nutzung stellt gleich eine Zweckentfremdung dar, wobei die Abgrenzung im Einzelfall schwierig sein kann. Es müssen eine gewisse Dauerhaftigkeit und auch Intensität der Umnutzung vorliegen (so das Bundesgericht im Urteil 5A_740/2021 E. 3.4.1), wobei bei grösseren Gewinnen eher von einer Zweckentfremdung auszugehen ist. Da der Übernehmer bei der Zweckentfremdung häufig periodische Entschädigungen erhält, entspricht der Gewinn dem Zwanzigfachen des tatsächlichen oder möglichen jährlichen Ertrages der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung (Art. 31 Abs. 2 BGBB). Der Gewinn wird dabei bereits mit dem Beginn der Zweckentfremdung fällig (Art. 30 lit. c BGBB), was den Übernehmer in Zahlungsschwierigkeiten bringen kann. Um dem vorzubeugen, empfiehlt es sich, vertraglich (je nach Anwen-

dungsfall z.B. im Kaufvertrag, Erbteilungsvertrag oder der Scheidungskonvention) die Zahlungsmodalitäten abweichend vom Gesetz zu regeln.

Unabhängig davon, durch welche der vier Varianten das Gewinnanspruchsrecht ausgelöst wurde, kann der Übernehmer bei der Gewinnberechnung einige Abzüge vornehmen. Vorab sind die wertvermehrenden Investitionen zum Zeitwert abzuziehen (Art. 31 Abs. 1 BGG), da kein Gewinn geteilt werden muss, den der Übernehmer selber

geschaffen hat. Danach können Abzüge für die Beschaffung von Realersatz (Art. 32 BGG) sowie für die Ausbesserung und den Ersatz von Bauten und Anlagen (Art. 33 BGG) getätigt werden, wenn ein Teil des Veräusserungserlös für diese Zwecke verwendet wird. Zuletzt erfolgt der Besitzdauerabzug (Art. 31 Abs. 4 BGG), welcher 2% des Gewinnes pro Jahr der Eigentumsdauer entspricht.

Geht es um die bäuerlichen Gewinnansprüche, kann jeder Fall seine eigenen

Tücken und Schwierigkeiten mit sich bringen. Gleichzeitig geht es häufig um viel Geld, weshalb sich eine rechtliche Beratung in der Regel lohnt. ■

Le droit de préemption dans le droit foncier rural

En Suisse, les remises d'exploitations agricoles au sein de la famille se font à la valeur de rendement (art.12). Le fait que la valeur de rendement soit nettement inférieure à la valeur vénale a pour conséquence que les cohéritiers sont désavantagés financièrement dans le partage successoral. Le droit à la valeur de rendement est prévu par la loi non seulement en matière de droit successoral, mais aussi en cas de divorce (art. 212, al. 1 CC), de dissolution d'une copropriété (art. 37, al. 1 LDFR) ou d'exercice d'un droit de préemption légal (art. 44 et art. 49, al. 3 LDFR). Ces dispositions ont en commun que le privilège de la valeur de rendement est toujours subordonné à la condition que l'exploitation agricole ou le terrain soit exploité(e) en propre.

Le successeur ne doit pas profiter de ce privilège en vendant le fonds agricole à un prix élevé peu après la reprise. C'est pourquoi la loi prévoit un droit au gain aux cohéritiers. Ce droit peut également être convenu par contrat. En règle générale, il est convenu par contrat du vivant du propriétaire. Si aucun droit au gain n'est convenu, le descendant n'est pas tenu de compenser la différence de prix et les parts réservataires ne sont pas lésées.

Si une obligation légale ou contractuelle de partager les bénéfices existe et que l'acquéreur aliène l'entreprise agricole ou le terrain dans les 25 ans qui suivent l'acquisition, il doit partager les bénéfices avec les personnes ayant droit à une part (art. 28, al. 3 LDFR). L'art. 29, al. 1 LDFR prévoit quatre cas d'aliénation. Il s'agit notamment de:

1. La vente et les actes assimilés à la vente (lit. a): En règle générale, la vente, l'échange ou l'octroi d'un droit de superficie génèrent un droit au gain propor-

tionnel pour les cohéritiers. Il faut faire preuve de prudence en cas de donations mixtes (vente à un prix particulièrement avantageux). Cela est considéré comme une aliénation et donne lieu à une obligation de partage.

2. Les expropriations (lit. b), peu importe qu'il s'agisse d'expropriation formelle ou matérielle. Par exemple, si un acquéreur doit céder des terres au canton pour un projet de construction hydraulique ou s'il est limité dans son exploitation par une nouvelle zone de protection et qu'il reçoit en même temps une indemnisation, cela déclenche le droit au gain.
3. Le droit au gain est également déclenché par l'affectation à une zone à bâtir (lit. c). Pour le respect du délai de 25 ans à compter de la prise de possession (art. 28, al. 3 LDFR), il importe de savoir à quel moment le plan d'affectation correspondant a été approuvé. Les droits aux gains sont exigibles lorsque le terrain à bâtir est vendu ou construit ou au plus tard 15 ans après l'incorporation définitive (art. 30 lit b LDFR). En l'absence de vente, la valeur vénale doit être estimée pour le calcul du droit au gain aux cohéritiers (art. 31, al. 2 LDFR).
4. Le passage d'un usage agricole à un usage non agricole dans une zone à bâtir (ci-après désaffectation) (lit. d) comprend les utilisations non agricoles telles que l'extraction de gravier, l'exploitation d'un camping ou la location de logements ou de places de parking à des tiers. Toute utilisation non agricole ne constitue pas nécessairement un détournement d'usage, même si la distinction peut s'avérer difficile à établir au cas par cas. Cependant, le détournement d'usage est plus probable lorsque

les gains sont élevés. Comme le successeur reçoit souvent des indemnités périodiques pour le détournement d'usage, le gain se monte au revenu annuel effectif ou possible de l'utilisation non agricole, multiplié par vingt (art. 31, al. 2 LDFR). Le bénéfice est exigible dès le début du passage à un usage non agricole (art. 30, let. c LDFR), ce qui peut mettre celui qui a repris l'exploitation en difficulté de paiement. Pour éviter cela, il est recommandé de prévoir dans le contrat des modalités de paiement différentes de celles prévues par la loi.

Indépendamment de la variante choisie pour déclencher le droit aux gains, le successeur peut effectuer certaines déductions dans le calcul du gain. Tout d'abord, les investissements qui ont augmenté la valeur doivent être déduits au prix du marché (art. 31 al. 1 LDFR), car il n'est pas nécessaire de partager un gain que le successeur a lui-même créé. Ensuite, des déductions peuvent être effectuées pour les objets acquis en emploi (art. 32 LDFR) et pour la réparation et les rénovations de bâtiments et d'installations (art. 33 LDFR) si une partie du produit de la vente est utilisée à ces fins. Enfin, une déduction pour la durée de possession (art. 31 al. 4 LDFR) est effectuée, qui correspond à 2% du gain par année de possession.

Le sujet présentant ses défis, il est généralement utile de se laisser conseiller juridiquement. ■