

Lerch-Mitteilungen

Lerch Treuhand AG



Gstaadmattstr. 5
4452 Itingen BL
Tel. 061 976 95 30
Fax 061 971 35 26
info@lerch-treuhand.ch

24. Ausgabe, Herbst 2019

	Seite
Einleitung	1
Ergänzungsleistungen	2
Eigenmietwert Kanton Aargau	3
Vorsorge 2019	3
Auslaufende Betriebe	4
AHV 2020	5
Neue Schätzungsanleitung	6
Info-Veranstaltungen 2020	6
Umnutzung von Gebäuden	7
Stellenangebote	7
Personelles	8

Sehr geehrte Kundinnen und Kunden

Geschätzte Leserinnen und Leser

Es freut uns, Ihnen die neuste Ausgabe der Lerch Mitteilungen präsentieren zu dürfen. Wir möchten Sie unter anderem über aktuelle Themen, die bevorstehenden Informationsveranstaltungen und Personelles aus der Lerch Treuhand AG informieren.

In den Gesprächen mit unseren Kunden spüren wir eine grosse Verunsicherung in der zukünftigen Entwicklung, insbesondere der Rahmenbedingungen. Unter den Landwirten existieren nicht zu unterschätzende Zukunftsängste. Hier stehen die beiden Initiativen «Für eine Schweiz ohne synthetische Pestizide» und die «Trinkwasserinitiative» im Vordergrund.

Die eine Initiative will ein Verbot von synthetischen Pestiziden. Auch die Einfuhr von Lebensmitteln, die synthetische Pestizide enthalten oder mit Hilfe solcher hergestellt worden sind, soll verboten werden. Übrigens gibt es auch im Bio-Landbau synthetische Mittel, die dort zugelassen sind. Die andere Initiative fordert, dass unter anderem Direktzahlungen und Investitionshilfen nur noch an Betriebe ausgerichtet werden sollen, welche die Gesundheit und die Umwelt nicht gefährden und das Trinkwasser nicht verschmutzen.

Beide Initiativen werden sehr kontrovers diskutiert. Viele sehen einen Grossteil der Betriebe in ihrer Existenz bedroht und die Versorgung der Schweizer Bevölkerung mit sicheren und gesunden Lebensmitteln gefährdet. Gemäss Agrarbericht 2019 liegt der Selbstversorgungsgrad (Verhältnis der Inlandproduktion zum inländischen Gesamtverbrauch) bereits heute unter 60%. Wie allen bekannt ist, muss bei einer Produktion nach den Bio-Richtlinien mit einem Minderertrag von

20 bis 50% gerechnet werden. Deshalb werden solche Mindererträge und Mehraufwendungen heute durch höhere Marktpreise und zusätzliche Direktzahlungen abgegolten.

Wir müssen aufpassen, dass wir die integrierte und die biologische Produktion nicht gegeneinander ausspielen. Beide sind nötig, damit die Schweizer Bevölkerung eine Wahlmöglichkeit hat und auch primär die Schweizer Produkte kauft. Andererseits wird noch mehr Produktionspotential ins Ausland abwandern, was nicht nur die Schweizer Landwirtschaft schwächt, sondern auch die Wirtschaft und insbesondere die arbeitende Bevölkerung trifft.

Trotz allem müssen wir positiv in die Zukunft schauen. Wir stellen fest, dass viele Betriebsleiter und junge Landwirte voll motiviert sind, den schönen und vielseitigen Beruf des Landwirts auszuführen. Wie in der übrigen Wirtschaft gibt es Hochs und Tiefs, welche bewältigt werden müssen und auch neue Impulse geben. Vieles ist nicht so negativ, wie es in der Presse erscheint.

Anfang 2020 werden wir wiederum für unseren Kunden Infoveranstaltungen durchführen. Wir freuen uns, wenn wir Sie dabei begrüßen dürfen.

Gerne werden wir auch im neuen Jahr wieder für Sie tätig sein und Ihnen mit unseren vielfältigen Dienstleistungen zur Verfügung stehen.

Wir wünschen Ihnen für die Zukunft alles Gute, viel Erfolg und vor allem gute Gesundheit.



Thomas Nebiker
Mitglied der Geschäftsleitung

Anspruch auf Ergänzungsleistungen: **Änderungen**

Neuregelungen betreffend Nutzniessungsvermögen und Rückerstattungspflicht der Erben

Massgebend für den Anspruch auf Ergänzungsleistungen (EL) sind einerseits die monatlichen Aufwendungen für den Lebensunterhalt und eventuell die Heimkosten und andererseits die monatlichen Einnahmen der Gesuchsteller.

Vom Vermögen der Gesuchsteller wird nach Abzug eines Freibetrages ein prozentualer Anteil vom Vermögen als Einkommen angerechnet.

Leben die Bezüger von Ergänzungsleistungen zuhause, werden 10% vom anrechenbaren Vermögen als Einkommen angerechnet. Bei einem Heimaufenthalt können die Kantone bis 20% vom anrechenbaren Vermögen als Einkommen berücksichtigen.

Damit Ergänzungsleistungen ausbezahlt werden, muss ein entsprechendes Gesuch bei der AHV-Zweigstelle der Gemeinde eingereicht werden.

Da in den letzten Jahren die Anzahl der anspruchsberechtigten Personen für den Bezug von Ergänzungsleistungen massiv zugenommen hat, wurden und werden immer wieder Änderungen in den Richtlinien für den Bezug von Ergänzungsleistungen vorgenommen. Dies vor allem, um die Kosten von EL-Auszahlungen zu reduzieren.

Die letzte Reform betreffend Ergänzungsleistungen wurde im März 2019 vom eidg. Parlament beschlossen. Die Reform soll im Jahr 2021 in Kraft treten. Bei dieser Reform geht es vor allem um eine stärkere Berücksichtigung des Vermögens.

Vermögen

Die Reform sieht vor, dass künftig nur noch Personen mit einem Vermögen von **weniger als Fr. 100'000.--** Anspruch auf EL erheben können. Für Ehepaare liegt diese Eintrittsschwelle bei Fr. 200'000.--, für Kinder bei Fr. 50'000.--. Der Wert von selbst bewohnten Liegenschaften wird nicht berücksichtigt.

Bei der Berechnung des tatsächlichen Anspruchs und der Höhe der EL bleibt ein Teil des Vermögens, der Freibetrag, unberücksichtigt. Mit der Reform sollen diese **Freibeträge** gesenkt werden: von Fr. 37'500.-- **auf Fr. 30'000.--** für Alleinstehende und von Fr. 60'000.-- **auf Fr. 50'000.--** für Ehepaare. Die Freibeträge auf selbst bewohnten Liegenschaften werden im bisherigen Umfang beibehalten, nämlich Fr. 112'500.-- beziehungsweise Fr. 300'000.--, wenn ein Ehegatte im Heim/Spital lebt.

Bei der EL-Berechnung wird auch das Vermögen angerechnet, auf das eine Person freiwillig verzichtet hat. Ein Vermögensverzicht liegt dann vor, wenn eine Veräusserung von Vermögenswerten ohne rechtliche Pflicht oder ohne gleichwertige Gegenleistung erfolgte. Mit der Reform wird der Begriff des Vermögensverzichts auf alle Fälle ausgedehnt, in denen ein grosser Teil des Vermögens innerhalb von kurzer Zeit verbraucht wird. Gibt eine Person mit einem Vermögen von über Fr. 100'000.-- innerhalb eines Jahres

mehr als 10% ihres Vermögens aus, gilt der Betrag, der diese 10% übersteigt, als Vermögensverzicht. Bei Personen mit einem Vermögen von weniger als Fr. 100'000.-- gelten Beträge ab Fr. 10'000.-- pro Jahr als Vermögensverzicht. Auf die Anrechnung der Ausgaben, die über dem Schwellenwert liegen, kann verzichtet werden, wenn sie aus wichtigen Gründen erfolgten. Der Bundesrat wird eine entsprechende Definition festlegen.

Zudem wird im neuen Gesetz eine **Rückerstattungspflicht für Erben** eingeführt. Nach dem Tod einer EL-Bezügerin oder eines EL-Bezügers müssen die Erben die vom Erblasser bezogenen EL-Beiträge zurückerstatten. Allerdings ist die Rückerstattung nur auf dem Erbteil geschuldet, der den Betrag von **Fr. 40'000.--** übersteigt. Bei Ehepaaren entsteht die Rückerstattungspflicht der Erben erst nach dem Tode des überlebenden Ehegatten.

Nutzniessung

Eine ebenfalls zu beachtende Regelung ist die Anrechnung von **Nutzniessungsvermögen**. Häufig überlassen die erbberechtigten Nachkommen bei einer Erbteilung ihre Erbteile dem überlebenden Elternteil in Form einer Nutzniessung. Wenn nun die Mutter oder der Vater, z.B. aus gesundheitlichen Gründen ins Pflegeheim muss, reduziert sich das Vermögen jährlich massiv. Aufgrund der hohen Kosten kann ein Anspruch auf Ergänzungsleistungen gestellt werden. Wie schon erwähnt, wird vom Vermögen nach Abzug des Freibetrages 20% als Einkommen angerechnet.

Das Nutzniessungsvermögen, d.h. der Erbteil der Kinder, ist in der Steuererklärung des Nutzniessers im Vermögen enthalten. Dies, da der Nutzniesser das Nutzniessungsvermögen zu versteuern hat.

Für die Berechnung vom Reinvermögen für den Bezug von EL gehört das Nutzniessungsvermögen aber zu den Schulden des Nutzniessers gegenüber den Nutzniessungsgebern. Dies muss bei einem Antrag auf EL beachtet werden. Es gibt nun aber Kantone, die diese Schuld bei der Berechnung des Reinvermögens nicht mehr oder nur noch unter gewissen Umständen berücksichtigen.

Diese Reformen bei den Ergänzungsleistungen sollten auch bei der Errichtung von Ehe-/ Erbverträgen, Testamenten wie auch bei Erbteilungen berücksichtigt werden, wenn der überlebende Ehegatte erbberechtigte Nachkommen hat.



Ernst Lerch
Verwaltungsratspräsident

Eigenmietwert Kanton Aargau: **Gerichtsentcheid**

Mietwertanpassungen Landwirtschaft im Kanton Aargau

Mit einem "Informationsschreiben" vom 9. Januar 2017 des Kantonalen Steueramtes wurde allen Landwirten im Kanton Aargau mitgeteilt, dass der Grosse Rat beschlossen habe, die Eigenmietwerte im Kanton Aargau ab dem 1. Januar 2016 gemeindeweise den aktuellen Marktverhältnissen anzupassen. In den allermeisten Fällen wurde der Eigenmietwert erhöht.

Da wir mit dem Vorgehen und den aufgeführten Gründen nicht einverstanden waren, haben wir in mehreren Fällen Einsprache erhoben. Begründet haben wir die Einsprache damit, dass die allgemeine Anpassung der Eigenmietwerte für die Landwirtschaft nicht gilt, da das aufgeführte Dekret hier nicht zur Anwendung gelangt. Die Mietwerte in der Landwirtschaft werden nämlich in einem separaten Gesetzesartikel geregelt.

Einsprache abgewiesen, Steuerrekurs jedoch gutgeheissen

Die Einsprachen wurden in erster Instanz alle abgewiesen. Die Begründungen waren nicht nachvollziehbar. Darum haben wir beschlossen, Rekurs beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Steuern des Kantons Aargau, zu erheben. Da der Fall relativ komplex war und juristisch korrekt abgehandelt werden musste, haben wir einen Anwalt beigezogen. Dieser hat eine umfangreiche Rekurschrift abgefasst und eingereicht.

Das Gericht benötigte fast 1 ½ Jahre für die Behandlung des Falles und bis zur Urteilseröffnung. Dies zeigt, dass sich das Gericht mit dem vorliegenden Fall sehr schwergetan hat, betrifft es doch alle Landwirte im Kanton Aargau. Der Rekurs wurde schlussendlich in allen Punkten gutgeheissen. Das Gericht hat klar anerkannt, dass es an einer genügenden gesetzlichen Grundlage für die Anpassung der Eigenmietwerte im Bereich des landwirtschaftlichen Normalbedarfs fehlt.

Aufgrund der zum Teil geringen Streitwerte hat das Gericht die Parteientschädigungen nicht entsprechend des angefallenen Aufwandes festgelegt. Somit mussten wir einen namhaften Betrag selbst tragen. Wir wollten auch nicht, dass die einzelnen betroffenen Landwirte die gesamten Kosten tragen müssen, da der Entscheid von grosser Wichtigkeit für alle Landwirte im Kanton AG ist.

Der vorliegende Fall zeigt, dass Beharrlichkeit auch zum Ziel führen kann. Aufgrund dieses Urteiles können schlussendlich fast alle Landwirte im Kanton AG davon profitieren.



*Thomas Nebiker
Mitglied der Geschäftsleitung*

Einzahlungen in die Vorsorge: **2019**

Mit Einzahlungen in die Vorsorge 2b und in die Vorsorge 3a können Sie für Ihr Alter vorsorgen und gleichzeitig die Steuerbelastung optimieren.

Für das Jahr 2019 gelten bei der Säule 3a folgende Maximalbeträge:

- für Personen, die der 2. Säule angeschlossen sind **Fr. 6'826.--**
- für Personen ohne 2. Säule **20% des Erwerbseinkommens, max. Fr. 34'128.--**

Gemäss Reglement der "Agrisano Prevos" können in die Vorsorge 2b unverändert je nach Alter und Vorsorgeplan zwischen 20 und 25% des versicherten

Einkommens (AHV-Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit) einbezahlt werden. Nebst den ordentlichen Beiträgen in die Säule 2b können auch Einkäufe vorgenommen werden.

Idealerweise sind die Zahlungen in die Vorsorge jeweils **bis Mitte Dezember** zu tätigen.



Auslaufende Betriebe: Massnahmen

Die Beendigung der landwirtschaftlichen Tätigkeit kann erhebliche Steuer- und AHV-Belastungen nach sich ziehen. Durch Beachtung einiger Punkte lassen sich diese aber unter Umständen reduzieren.

Bei relativ vielen Betriebsleitern ist eine familieninterne Hofnachfolge nicht vorhanden. Die Landwirtschaftsbetriebe werden entweder als eigenständige Betriebe verkauft bzw. verpachtet oder - was in der Praxis häufiger anzutreffen ist - aufgelöst und anschliessend parzellenweise verkauft bzw. verpachtet. Das Wohnhaus wird weiterhin durch die Eigentümerfamilie bewohnt. Die Beendigung der landw. Tätigkeit kann insbesondere bei kleineren Betrieben mit Liegenschaften im Dorf (Bauzone) erhebliche Steuer- und AHV-Belastungen zur Folge haben. Diese lassen sich nie ganz vermeiden, aber unter Umständen reduzieren. Deshalb sollte auch eine Betriebsaufgabe geplant und gezielt angegangen werden.

Warum führt eine Betriebsaufgabe überhaupt zu einer Steuer- und AHV-Belastung?

Die verschiedenen Grundstücke eines Betriebes sind während der Geschäftstätigkeit dem Geschäftsvermögen des Landwirtes resp. Liegenschaftseigentümers zugeordnet. Bei einem Verkauf ist deshalb die Differenz zwischen Buchwert gemäss Bilanz und Verkaufspreis zu besteuern und bei der Ausgleichskasse als Erwerbseinkommen abzurechnen (Buchwertprinzip). Diese Besteuerung kann nicht aufgeschoben werden, da effektiv ein Gewinn realisiert wurde.

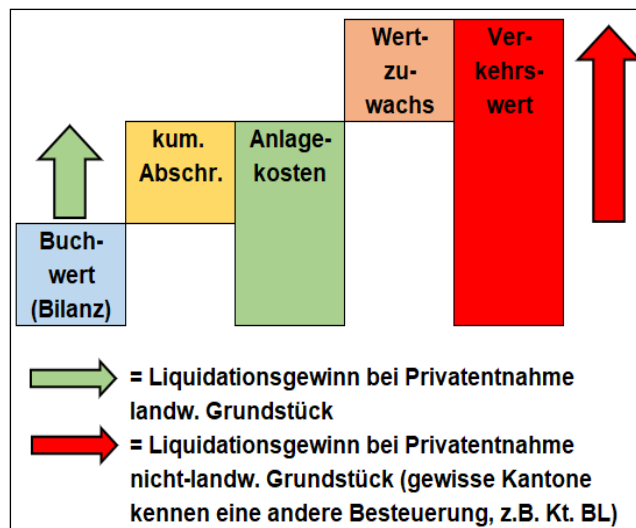
Bei einer Verpachtung hat der Eigentümer in der Regel die Wahl, den Landwirtschaftsbetrieb in seinem Geschäftsvermögen zu belassen oder diesen in sein Privatvermögen zu überführen (Achtung: es gibt Konstellationen, bei denen der Betrieb zwingend zu überführen ist). Bei einem Verbleib des Betriebes im Geschäftsvermögen, ist die Besteuerung vorerst aufgeschoben (aber nicht aufgehoben!).

Bei einer Privatentnahme von **landw. Grundstücken** gelangen in der Regel die kumulierten Abschreibungen (alle während der "Berufskarriere" vorgenommenen Immobilien-Abschreibungen) zur Besteuerung. Die Überführung von **nicht-landw. Grundstücken** erfolgt bei der Bundessteuer und der Mehrheit der Kantone zum Verkehrswert, was häufig teurer ist (vgl. Grafik). Der Landwirt muss somit einen Gewinn besteuern, obschon er gar keinen Verkauf getätigt hat (steuersystematische Realisation eines Gewinnes).

Betrieb mit Dorfliegenschaften: Beibehaltung Gewerbestatus

Bei der Überführung vom Geschäftsvermögen ins Privatvermögen nehmen Grundstücke mit landw. Gebäuden in der Bauzone (Dorfliegenschaften) eine Sonder-

stellung ein. Gehört ein solches Grundstück zu einem landw. Gewerbe (Arbeitsaufwand von mind. 1 SAK, kantonale Abweichungen vorbehalten), handelt es sich um ein landw. Grundstück gemäss bürgerlichem Bodenrecht, welches von der günstigeren Abrechnung profitiert (Abrechnung "nur" zu den Anlagekosten). Handelt es sich beim Landwirtschaftsbetrieb jedoch nicht um ein landw. Gewerbe, erfolgt die Privatentnahme auf Bundesebene und in vielen Kantonen zum Verkehrswert (vgl. Grafik). Bei einem Betrieb mit Dorfliegenschaften sollte der Betriebsinhaber somit anstreben, dass dieser im Zeitpunkt der Überführung als landw. Gewerbe qualifiziert wird. Wird die landw. Produktion schrittweise reduziert (z.B. durch Abgabe von Pachtland), ist eine vorzeitige Privatentnahme mit anschliessender Weiterbewirtschaftung durch den Ehegatten zu prüfen. Der bisherige Bewirtschafter verpachtet den Betrieb an den Ehegatten und überführt gleichzeitig den Betrieb als landw. Gewerbe in sein Privatvermögen. Dieser Bewirtschafterwechsel macht selbstverständlich nur Sinn, wenn auch der Ehegatte direktzahlungsberechtigt ist.



Von einer günstigeren Besteuerung profitieren

Betriebsleiter, die das 55. Altersjahr erreicht haben und die selbstständige Erwerbstätigkeit definitiv aufgeben, können den Liquidationsgewinn infolge Betriebsaufgabe separat vom übrigen Einkommen und zu einem günstigeren Steuersatz besteuern. Diese privilegierte Liquidationsgewinnbesteuerung wird nur einmal im Leben gewährt. Deshalb sollten alle anfallenden Liquidationsgewinne gleichzeitig (innert 2 Jahren) abgerechnet werden (z.B. Liquidationsgewinn infolge Inventarverkauf zusammen mit Liquidationsgewinn infolge Privatentnahme Liegenschaften).

Auslaufende Betriebe: Massnahmen

Abschreibungen optimieren

Fehlt ein Hofnachfolger, sollten in den letzten Jahren vor der Pensionierung die Immobilien-Abschreibungen reduziert oder allenfalls sogar unterlassen werden. Dies hat den Vorteil, dass der Liquidationsgewinn nicht noch grösser wird und die einbezahlten AHV-Beiträge meistens rentenbildend sind. Zudem führen höhere landw. Einkommen in den letzten 5 Jahren vor der Liquidation zu einer proportional günstigeren Besteuerung des Liquidationsgewinnes. Wir bemühen uns, bei der Erstellung des Jahresabschlusses die für Sie jeweils optimale Variante umzusetzen. Dies bedingt eine rechtzeitige Kommunikation zwischen Landwirt und Treuhänder bezüglich Hofnachfolge.

Abrechnung des Liquidationsgewinns im Jahr vor der ordentlichen Pensionierung

Der Liquidationsgewinn unterliegt der AHV-Beitragspflicht. Damit der geschuldete AHV-Beitrag rentenbildend ist, sollte die Abrechnung des Liquidationsgewinnes nach Möglichkeiten spätestens im 63. (Frauen) resp. 64. (Männer) Altersjahr erfolgen. Auch hier ist zu prüfen, ob die Bewirtschaftung des Betriebes vorzeitig auf den Ehegatten übertragen werden kann.

Steuer- und AHV-Belastung budgetieren

Die Beendigung der selbstständigen Erwerbstätigkeit ist nicht gratis. Insbesondere der Landwirt, welcher seine Liegenschaften nicht verkaufen will, muss sich der möglichen Steuer- und AHV-Belastung bewusst sein und diese in seine Liquiditätsplanung einbeziehen. Was kostet mich die Privatentnahme? Kann ich die Steuer- und AHV-Kosten aus dem Ersparten oder dem Verkauf des Betriebsinventars finanzieren oder muss ich allenfalls die Hypothek erhöhen? Gewährt mir die Bank überhaupt ein zusätzliches Hypothekendarlehen? Oder muss ich versuchen, die Steuer- und AHV-Belastung aufzuschieben?

Das Lerch-Team ist sich bewusst, dass der Landwirt in seinem Berufsalltag wenig Zeit für steuerliche Angelegenheiten hat. Dennoch ermutigen wir Sie, die Betriebsaufgabe rechtzeitig und gezielt anzugehen. Dies kann sich finanziell durchaus lohnen. Gerne unterstützen wir Sie dabei.



Curdin Bundi
Mitglied der Geschäftsleitung

AHV 2020: Neue Lohnabzüge

Ab dem 1. Januar 2020 gelten neue Beitragssätze bei den AHV-Lohnbeiträgen:

	Arbeitgeber	Arbeitnehmer	Total
AHV neu	4,35 %	4,35 %	8,7 %
AHV bisher	4,2 %	4,2 %	8,4 %
IV	0,7 %	0,7 %	1,4 %
EO	0,225 %	0,225 %	0,45 %
Total AHV/IV/EO neu	5,275 %	5,275 %	10,55 %
Total AHV/IV/EO bisher	5,125 %	5,125 %	10,25 %

Neue Schätzungsanleitung: Erfahrungen

Seit dem 1. April 2018 ist die neue Schätzungsanleitung in Kraft. Müssen für einen Landwirtschaftsbetrieb der Ertragswert und die Belastungsgrenze neu festgelegt werden, muss die Schätzung nach der neuen Schätzungsanleitung vorgenommen werden.

Als wesentliche Neuerung wird nur noch bei den landwirtschaftlichen Gewerben nach den Artikeln 5 und 7 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) die Betriebsleiterwohnung landwirtschaftlich bewertet, unabhängig von Ausrichtung und Grösse des Betriebes. Jede weitere Wohnung wird aufgrund des langfristig erzielbaren Mietzinses bewertet. Diese nichtlandwirtschaftliche Bewertung führt zu höheren Ertragswerten und zu entsprechend höheren Belastungsgrenzen. Diese Erhöhung betrifft auch die Altenteilwohnungen, da auch diese Wohnungen aufgrund des langfristig erzielbaren Mietzinses bewertet werden. Dies hat zur Folge, dass der Wert des Wohnrechtes höher ausfallen wird. Dies zeigt sich nicht nur beim Wohnrecht in Form der Einmalabgeltung, sondern auch bei der periodischen Abgeltung. Die Erhöhung des Wertes des Wohnrechtes ist auch politisch gewollt. Die Abtreter erhalten bei der Hofübergabe einen Gegenwert für die zweite Wohnung, der es ihnen ermöglicht, zu wählen, ob sie auf dem Betrieb bleiben oder dank des höheren Verkaufspreises anderswo wohnen möchten.

Nach 1 ½ Jahren Erfahrung in der Anwendung der neuen Schätzungsanleitung kann gesagt werden, dass sich das Wertniveau im Durchschnitt um 10 bis 20% erhöht hat. Ist auf einem landw. Gewerbe neben der Betriebsleiterwohnung viel Wohnraum vorhanden, kann das Wertniveau gut auch 30 bis 40% höher ausfallen. Da sich die Berechnung des höchstzulässigen Pachtzinses gemäss Pachtzinsverordnung ebenfalls auf den Mietwert und den Ertragswert abstützt, der gemäss Schätzungsanleitung berechnet wird, fällt der neu berechnete Pachtzins ebenfalls höher aus.

Es besteht die Möglichkeit, dass der Pächter oder der Verpächter eine Neubewertung des Ertragswertes bzw. eine Neuberechnung des Pachtzinses der Liegenschaft verlangen kann. Der bestehende Pachtvertrag kann mit dem Neuberechneten Pachtzins auf das folgende Pachtjahr angepasst werden.

Ist für eine Neufinanzierung eines Projektes eine Aufstockung der Hypothek nötig oder muss eine neue Hypothek aufgenommen werden, so wird von den Banken oft eine neue Ertragswertschätzung nach der neuen Schätzungsanleitung verlangt.

Wie vorgehend erwähnt, fallen die neuen Ertragswerte höher aus als die bisherigen Werte. In der Folge ist auch die Belastungsgrenze höher. Dennoch sind die Banken nicht verpflichtet, die Hypothek bis zur Belastungsgrenze zu erhöhen und bis zu diesem Betrag Geld zu sprechen, auch wenn eine entsprechende Sicherheit (Grundpfand) vorliegt. Damit die Banken ein Projekt mitfinanzieren, werden nicht nur der Ertragswert und die Belastungsgrenze in die Beurteilung miteinbezogen, sondern auch die Tragbarkeit des Projektes wird beurteilt. Daher ist es wichtig, die Finanzierung rechtzeitig abklären zu lassen, da auch der Nachweis für die Tragbarkeit erbracht werden muss.



*Katja Hinterberger
Team Schätzung und Beratung*

Info-Veranstaltungen 2020: Thema

Im Februar 2020 werden wir wieder unsere Infoveranstaltungen durchführen. Dabei möchten wir Sie insbesondere über die Gründung oder Umwandlung von Landwirtschaftsbetrieben in der Rechtsform einer juristischen Person (AG und GmbH) informieren und die diesbezüglichen Möglichkeiten, Einschränkungen sowie Vor- und Nachteile aufzeigen.

Wir würden uns freuen, Sie an diesem Anlass begrüßen zu dürfen.

Die Einladung mit den genauen Terminen erhalten Sie in einem späteren Zeitpunkt.

Umnutzung von Gebäuden: Bewilligungspflicht?

Bauer Müller gibt seinen Betrieb auf und verpachtet das Land an andere Landwirte. Er stellt sich nun die Frage, wie er eine leerstehende Maschinenhalle, die in der Landwirtschaftszone liegt, sinnvoll nutzen könnte. Er hat bereits Anfragen von Handwerkern und Privatpersonen erhalten, die eine Werkstatt einrichten oder Material und Fahrzeuge einlagern möchten.



Regelung im Raumplanungsgesetz

Der Artikel 24a im Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) regelt, dass die Umnutzung eines rechtmässig erstellten Gebäudes ausserhalb der Bauzone zu bewilligen ist, wenn dazu keine baulichen Massnahmen notwendig sind. Es dürfen aber im Rahmen der Umnutzung keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen.

"Stille" Lager sind möglich

Grundsätzlich darf der Bauer Müller seine Maschinenhalle für eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung vermieten. Er muss diese Zweckänderung jedoch in jedem Fall von der zuständigen Baubehörde bewilligen lassen und er darf dazu keine baulichen Veränderungen am Gebäude vornehmen. Zulässig sind diesbezüglich nur reine Unterhalts- oder Reparaturarbeiten. Im Rahmen der neuen Nutzung darf zudem kein Mehrverkehr entstehen. Die Einrichtung und der Betrieb einer Werkstatt kommen somit nicht in Frage, da hier Umbauten notwendig sind und das Gebäude regelmässig vom Betreiber und von Lieferanten angefahren wird. Die Einlagerung von Material im Rahmen eines "stillen" Lagers ist hingegen möglich. Ebenfalls bewilligt wird eine Umnutzung der Halle für das Einstellen von Fahrzeugen, wie zum Beispiel Boote oder Wohnwagen.

Vorsicht bei Gebäuden mit Rückbau-Revers

Im Rahmen von Verschärfungen bei der Raumplanung haben bereits heute verschiedene Kantone die Praxis, dass bei Neubauten von Ökonomiegebäuden in der Landwirtschaftszone ein sogenannter Rückbau-Revers verfügt wird. Das bedeutet zum Beispiel, dass eine Poulet-Masthalle abgebrochen werden muss, wenn sie nicht mehr für den ursprünglich bewilligten Nutzungszweck bzw. für die Pouletmast verwendet wird. Ob es in diesen Fällen noch Möglichkeiten gibt, kann nur anhand der Baubewilligung und den Auflagen in den dazugehörigen Verfügungen beurteilt werden. In der Regel ist aber hier keine andere Nutzung zulässig.



Gerhard Ryf
Team Schätzung und Beratung

Stellenangebote: Fachkräfte

Wir sind auf der Suche nach Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern in der "Abteilung Schätzung und Beratung" für Liegenschaftsschätzungen, Betriebsübergaben und Liquidationsgewinnberechnungen sowie in der "Buchhaltungsabteilung" für Jahresabschlüsse erstellen und Steuererklärungen / MWST-Abrechnungen ausfüllen.

Wir sind gerne bereit, die Bewerbungsunterlagen unverbindlich zu prüfen.

Eintritt – Herzlich willkommen!

Urs Bitterli, Buchhalter mit Eidg. Fachausweis, Mandatsleiter

Seit 1. Januar 2019 arbeitet Urs Bitterli in der Abteilung Landwirtschaft von Reto Bobst. Urs Bitterli ist gelernter Landwirt und Kaufmann. Er hat die Ausbildung zum Buchhalter mit Eidg. Fachausweis erfolgreich abgeschlossen. In seiner Funktion als Mandatsleiter erstellt er Jahresabschlüsse, Steuererklärungen und MWST-Abrechnungen. Urs Bitterli wohnt mit seiner Frau und ihren 4 Kindern in Hauenstein (SO). In seiner Freizeit widmet er sich der Bienezucht und geht im Winter gerne mit der Familie Ski fahren. Zudem engagiert er sich im Gemeindegewesen als Rechnungsrevisor.



Melinda Tschudin, Kauffrau

Melinda Tschudin arbeitet seit 15. Februar 2019 in der Abteilung Landwirtschaft von Priska Brüderlin. Zu ihren Aufgaben gehört das Vorbereiten und Verbuchen der Buchhaltungsunterlagen sowie die Erledigung der Korrespondenz. Nach einer 7-jährigen Auszeit als Vollzeit-Mami freut sie sich sehr, wieder im Berufsleben zu stehen. Mit ihrem Mann und den drei Kindern lebt sie in Lupsingen (BL). Zu ihren Hobbies gehören u.a. das Wandern, Musik hören oder einfach das Leben mit ihren Kindern zu geniessen.



Erweiterung Geschäftsleitung der **Lerch Treuhand AG**

Der Verwaltungsrat wählte per 01.06.2019 **Curdin Bundi** als neues Mitglied in die Geschäftsleitung.

Die Geschäftsleitung der Lerch Treuhand AG:



Thomas Nebiker

Schätzung und Beratung

Recht



Reto Bobst

Organisation und Planung

Investitionen

Personalwesen



Thomas Näf

Treuhand Gewerbe

Finanzen



Curdin Bundi

Treuhand Landwirtschaft

Steuern

Lerch Treuhand AG

Gstaadmattstr. 5

4452 Itingen BL

Tel. 061 976 95 30

Fax 061 971 35 26

info@lerch-treuhand.ch

