

# Lerch-Mitteilungen

Lerch Treuhand AG



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

## 26. Ausgabe, Herbst 2021

	Seite
Einleitung	1
Vaterschaftsurlaub	2
Steuererklärung	3
AHV 2021 / 2022	4
Steuerrecht	5
Betriebsübergabe	6
Pachtrecht	7
Jubiläumsausflug	8
Infos EDV	9
Diverses	10

## Sehr geehrte Kundinnen und Kunden

### Geschätzte Leserinnen und Leser

Ein für die Landwirtschaft herausforderndes Jahr neigt sich dem Ende zu. Erfreulicherweise wurden die zwei Agrarinitiativen vom Volk deutlich abgelehnt. Doch der kalte Frühling, Frost nach dem Vegetationsstart, Hagel, ein verregneter Sommer mit durchnässten Böden und wenig Sonne setzten dem Pflanzenbau stark zu. Beim Steinobst wurde eine der schwächsten Ernten der vergangenen zwei Jahrzehnte verzeichnet, die Heuernte war schwierig, die Getreideernte verzögerte sich und fiel durchgezogen aus. Auch bei der Kartoffel- sowie Traubenernte mussten manchenorts deutliche Ertrags- und Qualitätseinbussen hingenommen werden.

Es freut uns, dass Sie sich Zeit nehmen, unsere neuste Ausgabe der Lerch Mitteilungen zu studieren. In dieser Ausgabe möchten wir Ihnen wiederum spannende, aber auch herausfordernde Themen aus dem Treuhand- und Beratungsbereich präsentieren.

In letzter Zeit sind wir vermehrt mit Einträgen von Grundstücken im Kataster der belasteten Standorte konfrontiert. Ist ein Grundstück belastet, kann - je nach Schwere des Eintrages - eine bevorstehende Betriebsübergabe erschwert oder vorübergehend sogar verunmöglicht werden. Der entsprechende Artikel zeigt die Problematik und Möglichkeiten bei einer Hofübergabe auf.

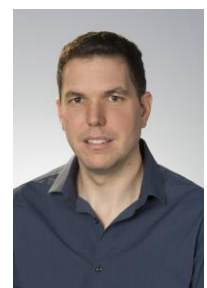
Ein Thema, das unsere Kundschaft und uns immer wieder stark beschäftigt, ist die steuerliche Abrechnung im Falle einer Betriebsaufgabe. Leider haben zwei jüngere Bundesgerichts-

entscheide die bisherige Praxis bei Verpachtungen zu Lasten des Steuerpflichtigen verschärft. Bei einer Verpachtung muss den steuerlichen Konsequenzen deshalb weiterhin grosse Beachtung geschenkt werden.

Am 1. April 2021 konnten wir auf 45 Jahre Geschäftstätigkeit zurückblicken. Dieses Jubiläum haben wir im August mit einem Geschäftsausflug in den Jura und ins Seeland gefeiert. An dieser Stelle möchten wir Ihnen, geschätzte Kundinnen und Kunden, für Ihre Treue, Ihr Vertrauen und die gute Zusammenarbeit während der vergangenen Jahre ganz herzlich danken. Wir freuen uns, Sie auch im neuen Jahr mit unseren vielfältigen Dienstleistungen unterstützen zu dürfen.

Turnusgemäss würden im Frühjahr 2022 unsere Informationsveranstaltungen stattfinden. Aufgrund der unsicheren epidemiologischen Lage haben wir uns jedoch entschieden, im Jahr 2022 keine Informationsveranstaltungen durchzuführen.

Das ganze Team der Lerch Treuhand wünscht Ihnen, nebst guter Gesundheit, weiterhin Erfolg und Freude am Beruf und an der Arbeit, auch wenn die Zukunft herausfordernd bleibt.



Curdin Bundi  
Mitglied der Geschäftsleitung

# Vaterschaftsurlaub: Wissenswertes

Seit dem 1. Januar 2021 haben Väter Anspruch auf Vaterschaftsurlaub. Anspruchsberechtigt ist jeder Mann, der zum Zeitpunkt der Geburt von Rechtswegen als Vater des neugeborenen Kindes gilt oder innerhalb von sechs Monaten nach der Geburt die rechtliche Anerkennung der Vaterschaft erlangt. Zudem muss der Betroffene einen der aufgelisteten Punkte erfüllen:

- Er ist selbständig oder unselbständig erwerbstätig.
- Er arbeitet im Betrieb der Frau mit und erhält dafür einen Barlohn.
- Er erhält vonseiten einer Arbeitslosen-, Sozial- oder Privatversicherung ein Taggeld.



Väter, die ein Kind adoptieren, haben keinen Anspruch auf Vaterschaftsurlaub bzw. -entschädigung. Eine entsprechende Leistung kann jedoch in (Gesamt-)Arbeitsverträgen, Betriebsreglementen oder kantonalem Recht vorgesehen sein.

## Ab wann ist ein Vater anspruchsberechtigt?

Um einen Anspruch auf Vaterschaftsurlaub resp. -entschädigung geltend machen zu können, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Der Anspruchssteller muss während den neun Monaten vor der Geburt seines Kindes bei der AHV versichert gewesen sein.
- Der Anspruchssteller muss in dieser Zeit mindestens fünf Monate lang erwerbstätig gewesen sein.

Als Sonderregelung ist zudem zu beachten: Wenn das Kind vor Ablauf des neunten Schwangerschaftsmonats zur Welt kommt, wird die Versicherungsdauer entsprechend gekürzt.

## Die Leistungen im Überblick

### 1. Urlaubsbezug

Unter Vaterschaftsurlaub versteht man den Bezug eines zweiwöchigen Urlaubs. Diese zwei Wochen müssen nicht an einem Stück bezogen werden, sondern sind flexibel tages- oder wochenweise beanspruchbar. Sie müssen allerdings innerhalb eines Zeitraums von sechs Monaten nach der Kindsgeburt bezogen werden. Das Wochenende wird analog des Mutterschaftsurlaubs ebenfalls entschädigt. Aus diesem Grund erhält der Vater 14 Taggelder ausbezahlt und hat insgesamt 10 arbeitsfreie Tage zugute.

### 2. Taggelder

Mit Vaterschaftsentschädigung ist die Entrichtung von Taggeldern während des Vaterschaftsurlaubs gemeint. Für diese Taggelder muss nicht der Arbeitgeber, sondern die zuständige Ausgleichskasse aufkommen. Ein Taggeld beträgt 80 Prozent des durchschnittlichen Bruttolohns vor dem Zeitpunkt der Kindsgeburt, maximal aber 196 Franken pro Tag.

## Der Anspruch erlischt:

- Nach Ablauf der Rahmenfrist von sechs Monaten.
- Nach Ausschöpfung der Taggelder.
- Bei Aberkennung der Vaterschaft.
- Mit dem Tod des Vaters oder des Kindes.

## Wie wird die Vaterschaftsentschädigung ausbezahlt?

Die Lohnentschädigung während des Vaterschaftsurlaubs liegt grundsätzlich in der Hand der zuständigen Ausgleichskassen. Dennoch müssen auch die Unternehmen ihren Teil beitragen und festlegen, wie die Vaterschaftsentschädigung im konkreten Fall gehandhabt werden soll. Folgende drei Möglichkeiten sind denkbar:

1. Der Arbeitnehmer bezieht seine Urlaubstage und erhält währenddessen von seinem Arbeitgeber **freiwillig den vollständigen Lohn**. Die zuständige Ausgleichskasse zahlt im Gegenzug die Taggelder von 80% direkt an den Arbeitgeber.
2. Der Arbeitgeber bezahlt dem Arbeitnehmer für die bezogenen Urlaubstage keinen Lohn, sondern nur die von der Ausgleichskasse erhaltenen, **gesetzlichen Taggelder von 80% (max. Fr. 196.--/Tag)**.
3. Der Arbeitgeber tätigt **keinerlei Zahlungen für die bezogenen Urlaubstage**, sondern zahlt nur den vertraglichen Lohn für die übrigen Arbeitstage. Folglich erhält der Arbeitnehmer die entsprechenden Vaterschaftsentschädigungen bzw. die Taggelder direkt von der Ausgleichskasse.

## Wichtiges

Die Vaterschaftsentschädigung wird nicht automatisch entrichtet, sondern muss bei der zuständigen Ausgleichskasse beantragt werden. Ein Antrag ist erst möglich, nachdem alle Urlaubstage bezogen wurden.

Bei einer Kündigung durch den Arbeitgeber wird die Kündigungsfrist um die Anzahl der verbleibenden Vaterschaftsurlaubstage verlängert.



Monika Gloor  
Sachbearbeiterin

# Steuererklärung: Wichtige Unterlagen

Die Steuererklärung – für manche ein jährliches Tohuwabohu aus Papier. Gerne möchten wir Ihnen dies erleichtern und die wichtigsten Unterlagen aufzeigen.

## Einkommen

Benötigt werden in der Regel Bescheinigungen zu jeglicher Art von Einkünften. Dies können zum Beispiel Einkünfte aus einer Erwerbstätigkeit (Lohnausweis), aus einer Sozial- und / oder Versicherungsleistung (Rentenbescheinigung, Taggeldbescheinigung, Kinder- und Familienzulagen) etc. sein. Auf all diesen Bescheinigungen ist oft der Vermerk "Steuerausweis / Exemplar für Steuererklärung" zu sehen.

Duplikat

**AKSO** Ausgleichskasse des Kantons Solothurn

AKSO | Allmendweg 6 | 4528 Zuchwil  
T 032 686 22 00 | www.akso.ch

Ausgleichskasse

**Steuerbescheinigung 2020:  
Exemplar für die Steuerverwaltung**

Im Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 richteten wir folgende Geldleistungen aus:

Bezeichnung	Betrag CHF
Ausbezahlte Familienzulagen	2'400.00
<b>Total</b>	<b>2'400.00</b>

Wir bitten Sie, das Exemplar für die Steuerverwaltung Ihrer Steuererklärung beizulegen.

Freundliche Grüsse

**Ausgleichskasse des Kantons Solothurn**  
Bereich Bundesaufgaben

automatisch aus. Ist dies nicht der Fall, sollte die Bescheinigung problemlos bei der Versicherung angefordert werden können.

Wichtig: Zahnarztkosten, Augen- / Optikerkosten und / oder sonstige ärztlich verordnete Krankheitskosten, welche nicht von der Versicherung gedeckt sind, können ebenfalls als Krankheitskosten in Abzug gebracht werden. Dazu wird eine Kopie der entsprechenden Rechnungen benötigt.

Eine gute Tat soll belohnt werden – dies auch in steuerlicher Hinsicht. Beiträge an Parteien und sonstige freiwillige Zuwendungen an gemeinnützige Organisationen können bei den Steuern in Abzug gebracht werden, sofern diese Partei oder die Begünstigte auf der Liste des entsprechenden Kantons aufgeführt ist. Diese Listen sind jeweils auf der Internetseite der entsprechenden kantonalen Steuerverwaltung zu finden. In der Regel erhalten Sie für Ihren getätigten Beitrag einen Nachweis, welcher dann der Steuererklärung beigelegt werden kann.

## Vermögen

Die wichtigsten Vermögenswerte stellen die Bankkonten, Wertschriften, Lebensversicherungen sowie Liegenschaften dar. Benötigt wird jeweils der Vermögensstand am Stichtag, dem 31.12.xxxx. Hierfür stellen die Banken einzelne Zins- und Saldobescheinigungen aller Konten aus oder vermehrt ist auch ein ganzer Steuerauszug / Steuerreport anzutreffen. In diesem Report sind alle Bankkonten sowie auch Wertschriften und Hypotheken zu sehen. Zu beachten ist, dass oftmals ein Vermögensreport sowie auch ein Steuerreport ausgestellt wird.

## Ausgaben

Alle Tatbestände, welche einen Steuerabzug begründen, müssen bescheinigt werden. Dazu gehört unter anderem die Bescheinigung über Einzahlungen in die Säule 3a. Diese wird in der Regel am Anfang des neuen Jahres von der Bank oder Versicherung ausgestellt.

Ebenfalls wird die Bescheinigung der Krankenkasse benötigt. Darauf ersichtlich sind in der Regel die bezahlten Versicherungsprämien sowie die selbstgetragenen Krankheitskosten. Heutzutage stellen die meisten Versicherungen diese Bescheinigungen

**Zins- und Saldoverzeichnis für Steuerzwecke vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 in CHF**

Zusammenfassung

Guthaben	Steuerwert	Ertrag Rubrik A	Ertrag Rubrik B	Verrechnungssteuer
Werte mit Verrechnungssteuer (Rubrik A)				
Werte ohne Verrechnungssteuer (Rubrik B)				
<b>Total</b>				

Diese sehen zwar auf den ersten Blick gleich aus, sind es aber nicht. Um die Steuererklärung auszufüllen und als korrekte Beilage benötigen wir den Steuerreport. Falls die Bank nicht automatisch einen Steuerreport ausstellt, muss dieser nicht extra angefordert werden, da dies meist kostenpflichtig ist.

Wird innerhalb eines Jahres ein Konto neu eröffnet oder saldiert, benötigen wir dementsprechend das Zu- bzw. Abgangsdatum. Werden innerhalb eines Jahres Wertschriften gekauft oder verkauft, benötigen wir auch hierzu die Informationen wie Datum und Kaufpreis. Für Lebensversicherungen erhalten Sie von Ihrer Versicherung jeweils eine Steuerbescheinigung mit dem entsprechenden Rückkaufs- und / oder Steuerwert.

**agrisano** Agrisano Krankenkasse AG  
Agrisano Versicherungen AG

**Steuerbescheinigung 2020** Brugg, 04.01.2021  
Seite 2 | 3

**Kosten Krankenpflege KVG**

Abrech-Datum	Rechnungssteller	Rechnungsnummer	Betrag	Selbstbehalt	Franchise
				0.00	0.00
				0.00	0.00

**Kostenbeteiligung**

Spitalaufenthalt	Versicherter Anteil	Nicht versicherter Anteil	Rechnungsbetrag	Selbstbehalt	Franchise
<b>Total</b>					

**Kosten Zusatzversicherungen**

Betrag	Vergüteter Betrag	Kostenbeteiligung	Nicht vergütete Kosten
<b>Total</b>		0.00	

Gibt es in einem Steuerjahr eine Veränderung am Eigentum von Liegenschaften und Boden, sollten wir die entsprechenden Informationen erhalten.

In ein paar Kantonen wird Ende Jahr ein Verzeichnis über Liegenschaften / Boden und deren Steuerwert ausgestellt.

In Zusammenhang mit den Liegenschaften benötigen wir zudem, wenn vorhanden, die Bescheinigung über den Kapitalbestand und die angefallenen Schuldzinsen der Hypothek.

Eine detaillierte Checkliste an Unterlagen für die Steuererklärung und Buchhaltung finden Sie auch auf unserer Homepage unter *Download & Service / Unterlagen & Checklisten / Checkliste Unterlagen für Buchhaltung und Steuererklärung*.

**BASEL-LANDSCHAFT**  
FINANZ- UND KIRCHENDIREKTION  
STEUERVERWALTUNG

Spezialsteuern  
Rheinstr. 33, Postfach, 4410 Liestal

Telefon Zentrale 061 552 51 20  
Telefax 061 552 69 94  
steuerverwaltung@bl.ch  
www.steuern.bl.ch

Gemeinde  
Register-Nr.  
Person-Id.

Liestal, im Januar 2021

**Angaben für die Steuererklärung 2020**  
**Liegenschaftswerte im Kanton Basel-Landschaft per 31.12.2020**

Auskünfte über diese Liegenschaftswerte erhalten Sie unter Telefon 061 552 53 00.  
Bitte beachten Sie die beiliegenden Erläuterungen.

**Vermögenssteuerwert der Parzellen per 31.12.2020**

Gemeinde	Parzelle (SIWE = Stockwerkeigentum, ME = Miteigentum, BR = Baurecht, UBR = Unterbaurecht)	Einfacher Brand-lagerwert CHF	Jahr	Anteil	Steuerwerte (Katasterwerte)	
					Boden CHF	Gebäude CHF
	AckerWiese					
	AckerWiese					



Michèle Ehrenbogen  
Mandatsleiterin

## AHV 2021 / 2022: Lohnabzüge

Ab dem 1. Januar 2021 gelten neue Beitragssätze bei den AHV-Lohnbeiträgen. Mit Einführung des Vaterschaftsurlaubs wurden die EO-Beiträge erhöht.

Für das Jahr 2022 bleiben die Beitragssätze unverändert.

	Arbeitgeber	Arbeitnehmer	Total
AHV	4.35%	4.35%	8.7%
IV	0.7%	0.7%	1.4%
EO neu	<b>0.25%</b>	<b>0.25%</b>	<b>0.5%</b>
EO bisher	0.225%	0.225%	0.45%
<b>Total AHV/IV/EO neu</b>	<b>5.3%</b>	<b>5.3%</b>	<b>10.6%</b>
ALV (für Löhne bis 148'200)	1.1%	1.1%	2.2%
<b>Total Lohnbeiträge Familienfremde Angestellte</b>	<b>6.4%</b>	<b>6.4%</b>	<b>12.8%</b>

Achten Sie beim Ausfüllen der AHV-Lohnmeldung darauf, dass Sie die Bruttolöhne deklarieren. Nettolöhne (Bar- und Naturallohn) sind mit folgender Formel umzurechnen:

Familieneigene Angestellte:  $Betrag / 0.947$  (z.B. Fr. 3'000.-- / 0.947 = Fr. 3'168.--)

Familienfremde Angestellte:  $Betrag / 0.936$  (z.B. Fr. 3'000.-- / 0.936 = Fr. 3'205.--)

Bei der **Säule 3a** gelten für die Jahre 2021 und 2022 folgende Maximalbeiträge:

- für Personen, die der 2. Säule angeschlossen sind: **Fr. 6'883.--**
- für Personen ohne 2. Säule: **max. Fr. 34'416.--, jedoch maximal 20% des Erwerbseinkommens**



Brigitte Eschbach  
Mandatsleiterin

# Steuerrecht: Neue Stolpersteine bei Verpachtungen

Zwei jüngere Bundesgerichtsentscheide haben die bisherige steuerliche Praxis bei Verpachtungen zulasten des Steuerpflichtigen verschärft. Um steuerliche Mehrbelastungen zu vermeiden, müssen die steuerlichen Konsequenzen einer Verpachtung frühzeitig mit dem Treuhänder besprochen werden.

Wird die landw. Tätigkeit aufgegeben und der Betrieb verpachtet, so hat der Liegenschaftseigentümer in der Regel folgende zwei Optionen:

- Der Betrieb verbleibt in seinem Geschäftsvermögen (es erfolgt noch keine steuerliche Abrechnung des Liquidationsgewinnes).
- Der Betrieb wird vom Geschäfts- ins Privatvermögen überführt (Privatentnahme), was eine unmittelbare steuerliche Abrechnung des Liquidationsgewinnes zur Folge hat.



## Zeitpunkt der steuerlichen Privatentnahme ist nicht mehr frei wählbar

Entschied sich ein Verpächter, seinen Betrieb im Geschäftsvermögen zu behalten, war es nach bisheriger Praxis möglich, den verpachteten Betrieb später jederzeit in das Privatvermögen zu überführen und den daraus resultierenden Liquidationsgewinn zu einem vom Eigentümer selbst gewählten Zeitpunkt zu versteuern.

Gemäss einem Bundesgerichtsurteil vom 09.03.2020 (BGE 2C\_255/2019) ist diese freiwillige Privatentnahme während einer Verpachtung nur noch möglich, wenn eine technisch-wirtschaftliche Funktionsänderung am Betrieb vorliegt. Was genau darunter zu verstehen ist, wurde vom Gericht nicht definiert. In der Praxis wird es wohl so sein, dass der Liquidationsgewinn bei einem verpachteten Betrieb erst abgerechnet werden kann, wenn dieser verkauft, vererbt oder verschenkt wird.

Die Umsetzung dieses Urteils ist in den Kantonen verschieden. Gewisse Kantone setzen diesen Entscheid strikt um. Andere Kantone lassen nach wie vor eine freiwillige Privatentnahme eines verpachteten Betriebes zu, wenn dadurch keine Steueroptimierung verfolgt wird (z.B. Privatentnahme kurz vor einer Baulandeinzonung).

## Möglicher Verlust der privilegierten Liquidationsgewinnbesteuerung

Wird ein Betrieb im Zeitpunkt der Verpachtung ins Privatvermögen überführt, kann dieser Liquidationsgewinn - sofern der Eigentümer seine selbständige Erwerbstätigkeit definitiv aufgibt und das 55. Altersjahr vollendet hat - separat vom übrigen Einkommen und günstiger besteuert werden (privilegierte Besteuerung).

Entschied sich ein Verpächter, seinen Betrieb im Geschäftsvermögen zu behalten, war es nach bisheriger Praxis möglich, den später anfallenden Liquidationsgewinn beim Verkauf des Betriebes privilegiert abzurechnen.

Ein neues Bundesgerichtsurteil vom 01.05.2020 (BGE 2C\_332/2019) wird von einigen Steuerämtern dahingehend interpretiert, dass der Verpächter von dieser privilegierten Besteuerung nur noch profitieren kann, wenn er mit der Verpachtung ein Nettoeinkommen von mind. Fr. 21'500.-- erzielt. Wird weniger verdient, so sei die selbständige Erwerbstätigkeit bereits im Zeitpunkt der Verpachtung aufgegeben worden und ein Liquidationsgewinn aus dem späteren Verkauf des Betriebes müsse dannzumal zusammen mit dem übrigen Einkommen und zum ordentlichen Tarif abgerechnet werden. Eine ordentliche Besteuerung ist im Vergleich zur privilegierten Besteuerung deutlich teurer. Diese Praxisänderung betrifft zurzeit nur Verpachtungen ab dem 01.01.2020. Betriebe, welche bereits früher verpachtet wurden, sollen von dieser Praxisänderung nicht betroffen sein.

Auch bei diesem Urteil ist die kantonale Umsetzung sehr unterschiedlich. Gewisse Kantone stellen sich auf den Standpunkt, dass ein Selbständigerwerbender einmal im Leben von der privilegierten Besteuerung eines Liquidationsgewinnes Gebrauch machen kann. Wurde diese privilegierte Besteuerung bis zum Verkauf des Betriebes noch nie beansprucht, so soll dieser Verkaufsgewinn separat abgerechnet werden dürfen.

## Empfehlung für die Praxis

Im Zeitpunkt der Verpachtung eines Betriebes müssen auch die steuerlichen Aspekte ins Auge gefasst werden. Bleibt der Betrieb im Geschäftsvermögen, kann das später zu steuerlichen Nachteilen führen. Sofern die Steuer- und AHV-Belastungen bereits im Zeitpunkt der Verpachtung finanzierbar sind, empfiehlt es sich in der Regel, den Landwirtschaftsbetrieb bereits zu diesem Zeitpunkt ins Privatvermögen zu überführen.

Als steuerlich nachteilig kann sich insbesondere eine Teilverpachtung entpuppen. Ein Teil des Betriebes wird verpachtet und die landw. Tätigkeit wird reduziert, jedoch nicht ganz eingestellt. Der bereits verpachtete Teil kann im Zeitpunkt der definitiven Betriebsaufgabe nicht ins Privatvermögen überführt werden, da keine wirtschaftlich-technische Funktionsänderung vorliegt, und der spätere Gewinn aus dem Betriebsverkauf kann nicht privilegiert abgerechnet werden, da der Gewinn aus der Verpachtung zu gering ausfällt. Eine Teilverpachtung sollte deshalb vermieden werden.

Curdin Bundi  
Mitglied der Geschäftsleitung

# Betriebsübergabe: Problematik belastete Standorte

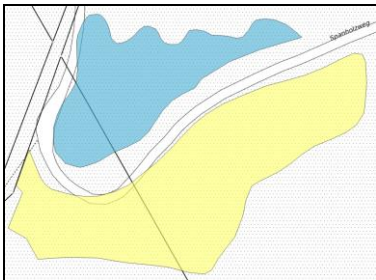
In letzter Zeit häufen sich bei uns die Fälle von Betriebsübergaben mit Grundstücken, die im Kataster der belasteten Standorte eingetragen sind. Die Veräusserung solcher Grundstücke muss durch das kantonale Umweltamt bewilligt werden. Je nach Schwere des Eintrages kann dadurch eine Betriebsübergabe erschwert oder vorübergehend sogar verunmöglicht werden.

## Belastete Standorte

Belastete Standorte sind Areale, auf denen der Untergrund durch Ablagerungen von Abfällen (z.B. Deponie), durch Tätigkeiten (z.B. Schiessanlage) oder durch Unfälle verunreinigt sind. Diese Orte sind im Kataster der belasteten Standorte erfasst. Das Kataster ist öffentlich zugänglich und auf den kantonalen Geoportalen online einsehbar.

Die belasteten Standorte werden grob in zwei Kategorien unterteilt:

- **Belastet ohne Untersuchungsbedarf:** es sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten.
- **Belastet mit Untersuchungsbedarf:** das Grundstück muss untersucht werden, ob es überwachungs- oder sanierungsbedürftig ist.



Auszug aus Geoportal Kanton Solothurn:  
blau = belastet mit Untersuchungsbedarf  
gelb = belastet ohne Untersuchungsbedarf

## Veräusserungsbewilligung durch Amt für Umwelt

Die Veräusserung eines belasteten Grundstücks muss vom kantonalen Umweltamt bewilligt werden. Es gibt zwei Arten von Bewilligungen:

Eintrag im Kataster der belasteten Standorte?		
NEIN	JA	
kein Eintrag	ohne Untersuchungsbedarf	mit Untersuchungsbedarf
keine Bewilligung nötig	Bewilligung mit Allgemeinverfügung	individuell-konkrete Bewilligung

Diese Bewilligung wird bei Grundstücken, welche zwar belastet, aber nicht untersucht werden müssen, mit einer Allgemeinverfügung erteilt. Der Erhalt dieser Bewilligung ist in der Regel unproblematisch.

Bei Grundstücken, welche belastet und untersucht werden müssen, braucht es eine individuell-konkrete Bewilligung. Oftmals ist dann eine altlastenrechtliche Voruntersuchung für den Standort durchzuführen. Diese Voruntersuchung besteht in der Regel aus einer historischen und einer technischen Untersuchung.

Das Umweltamt beurteilt aufgrund der Voruntersuchung, ob der Standort als überwachungsbedürftig oder als sanierungsbedürftig einzustufen ist. Eine Veräusserungsbewilligung wird erst dann erteilt, wenn die notwendigen Massnahmen (z.B. Sanierung) durchgeführt wurden oder die Kosten für die Massnahmen sichergestellt sind. Der Erhalt dieser Bewilligung kann unter Umständen Monate oder Jahre dauern.

## Problematik bei Übergaben von landw. Gewerben

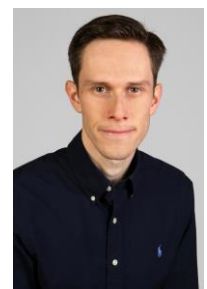
Solange keine Veräusserungsbewilligung vorliegt, darf ein belastetes Grundstück mit Untersuchungsbedarf nicht veräussert werden. Eine Betriebsübergabe muss somit in einer ersten Phase ohne das belastete Grundstück erfolgen.

Komplizierter wird die Sache, wenn es sich beim Landwirtschaftsbetrieb um ein landw. Gewerbe handelt. Bei einem landw. Gewerbe gilt das Realteilungsverbot. Dieses besagt, dass von einem landw. Gewerbe nicht einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile abgetrennt werden dürfen. In dieser Situation bestehen folgende zwei Vorgehensweisen:

1. Mit der ganzen Betriebsübergabe wird zugewartet, bis eine individuell-konkrete Bewilligung für das belastete Grundstück vorliegt (kann unter Umständen mehrere Jahre dauern).
2. Beim Amt für Landwirtschaft wird um eine temporäre Bewilligung einer Realteilung ersucht. Die Hofübergabe erfolgt vorerst ohne das belastete Grundstück. Sobald das belastete Grundstück jedoch veräussert werden darf, muss es ebenfalls an den Erwerber verkauft werden. Dieses Vorgehen macht jedoch wenig Sinn, wenn die Hofparzelle selbst belastet ist. In diesem Fall muss die Betriebsübergabe vorläufig sistiert und andere Möglichkeiten (z.B. Verpachtung) in Betracht gezogen werden.

## Empfehlung für die Praxis

Ein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte kann eine Hofübergabe erschweren oder sogar verzögern. Daher sollte frühzeitig abgeklärt werden, ob ein solcher Eintrag besteht. In diesem Fall besteht allenfalls die Möglichkeit, dass bei einem untersuchungsbedürftigen Grundstück die notwendigen Voruntersuchungen rechtzeitig vorgenommen werden können und das Grundstück im Zeitpunkt der Übergabe mit-übergeben werden kann. Die Abfrage, ob ein Eintrag besteht, kann im Geoportal des entsprechenden Kantons vorgenommen werden. Gerne sind wir Ihnen hierbei behilflich.



Michel Doppler  
Mandatsleiter

# Pachtrecht: Pachtlandsicherung

## Pachtlandsicherung bei Betriebsübergabe oder Verpachtung

Ein bestehender Pachtvertrag geht bei einer Betriebsübergabe oder Verpachtung nicht automatisch auf den neuen Bewirtschafter über. Deshalb gilt es, das Zupachtland bei einem Bewirtschafterwechsel zu sichern. Das landw. Pachtgesetz sieht die Möglichkeit vor, dass der neue Bewirtschafter erleichtert in den laufenden Pachtvertrag zwischen Verpächter und bisherigem Bewirtschafter eintreten kann.

### Voraussetzungen für erleichterten Eintritt in bestehenden Pachtvertrag

Der erleichterte Eintritt in den laufenden Pachtvertrag setzt jedoch voraus, dass

1. es sich beim Übergabeobjekt um ein landw. Gewerbe handelt,
2. die Erklärung an den Verpächter schriftlich erfolgt und
3. der Verpächter den Übernehmer innert 3 Monaten seit Empfang der Erklärung nicht ablehnt.

Zu empfehlen ist, dem Verpächter den bevorstehenden Bewirtschafterwechsel vorgängig mitzuteilen und ihm die Erklärung persönlich zu übergeben. Bei der Erstellung dieser schriftlichen Erklärung sind wir Ihnen gerne behilflich.

### Mögliche Reaktionen vom Verpächter auf Eintrittserklärung

Gibt der Übernehmer die schriftliche Erklärung ab, können von Seiten des Verpächters folgende Reaktionen resultieren:

#### Positive Reaktion

- a) Der Verpächter lehnt den neuen Pächter innert 3 Monaten seit Empfang der Erklärung nicht ab. Der Übernehmer tritt in den laufenden Vertrag ein und der bisherige Betriebsinhaber scheidet aus.
- b) Der Verpächter will zwar nicht, dass der Übernehmer in den laufenden Pachtvertrag eintritt, ist aber bereit, mit dem Übernehmer einen neuen Pachtvertrag im Sinne einer erstmaligen Verpachtung abzuschliessen. Der Vertrag mit dem bisherigen Betriebsinhaber fällt dahin.

#### Negative Reaktion

Der Verpächter lehnt den neuen Pächter innert 3 Monaten seit Empfang der Erklärung ab (mündlich oder schriftlich möglich) und will mit dem Übernehmer auch keinen neuen Pachtvertrag abschliessen. In diesem Fall besteht der Pachtvertrag mit dem bisherigen Betriebsinhaber (Abtreter) grundsätzlich weiter. Bewirtschaftet der Abtreter das Pachtgrundstück jedoch nicht mehr auf eigene Rechnung und Gefahr, so verletzt er seine Bewirtschaftungspflicht und gibt dem Verpächter die Möglichkeit, den Pachtvertrag mit einer Frist von 6 Monaten auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin zu kündigen.

### Übernahme von Zupachten wenn kein landw. Gewerbe vorliegt

Handelt es sich beim Übergabeobjekt nicht um ein landw. Gewerbe, so sind die Anforderungen an den Eintritt in den bestehenden Pachtvertrag nicht erfüllt. Erklärt in diesem Fall der Übernehmer dem Verpächter, dass er das Zupachtland weiterbewirtschaften möchte und reagiert der Verpächter nicht darauf, kann der Übernehmer nicht in den laufenden Vertrag eintreten und es entsteht auch kein neuer Pachtvertrag. Reagiert der Verpächter jedoch positiv auf die Erklärung der Weiterbewirtschaftung, so entsteht ein neuer Vertrag im Sinne einer erstmaligen Verpachtung.

### Mündliche Erklärung

Da das Pachtgesetz eine schriftliche Erklärung verlangt, ist eine mündliche Erklärung an den Verpächter nichtig. Auch eine E-Mail genügt der Schriftform nicht. Toleriert der Verpächter den neuen Bewirtschafter, so geht er mit diesem stillschweigend einen neuen Pachtvertrag ein. Dabei handelt es sich um einen



neuen Vertrag im Sinne einer erstmaligen Verpachtung (kein Eintritt in den bestehenden Pachtvertrag zwischen Verpächter und bisherigem Bewirtschafter).

### Vorteil vom Eintritt in den laufenden Pachtvertrag

Gemäss Art. 47 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht hat der Pächter ein Vorkaufsrecht, wenn die gesetzliche Mindestpachtdauer (6 Jahre bei Grundstücken, 9 Jahre bei Gewerben) abgelaufen ist (weitere Voraussetzungen von Seiten des Pächters müssen aber noch erfüllt sein). Beim Eintritt in den laufenden Pachtvertrag wird die Pachtdauer des Abtreters (z.B. vom Vater) beim Übernehmer und neuen Pächter (z.B. Sohn) mitgezählt. Will der Verpächter nun beispielsweise bereits nach 3 Jahren seit Bewirtschaftungsantritt des neuen Pächters ein landw. Grundstück verkaufen, so kann der neue Pächter, der in den laufenden Pachtvertrag eintreten konnte (der laufende Vertrag muss im Beispiel mindestens 3 Jahre gedauert haben), bereits sein Pächtervorkaufsrecht geltend machen (zusammen mit der Pachtdauer vom Vater wird eine Pachtdauer von mehr als 6 Jahren erreicht). Wurde hingegen ein neuer Pachtvertrag abgeschlossen, ist die gesetzliche Mindestpachtdauer nach 3 Jahren noch nicht abgelaufen und der Pächter hat kein gesetzliches Vorkaufsrecht. Der Verpächter kann das Pachtobjekt somit einer anderen Person verkaufen.



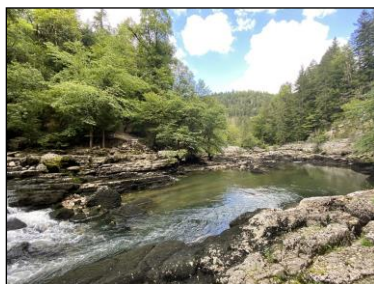
Etienne Furrer  
Mandatsleiter

# 45 Jahre Lerch Treuhand AG: Jubiläumsausflug

Am 1. April 1976 gründete Ernst Lerch die Einzelfirma Agro Buchhaltungen Lerch. Später wurde daraus die Agro Buchhaltungen Lerch AG und im Jahre 2002 bekam die Firma einen schlichteren Namen und wurde in die Lerch Treuhand AG umgetauft. Dementsprechend konnten wir in diesem Jahr unser 45-jähriges Jubiläum feiern. Wir machten kein grosses Fest, aber um unseren tollen und treuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken zu können, organisierten wir einen zweitägigen Geschäftsausflug. Traditionellerweise findet dieser alle fünf Jahre statt.

Am Freitag, 27. August, war es dann so weit. Begleitet durch unsere Partnerinnen und Partner bestiegen wir vor unserem Geschäftsgebäude in Itingen den Car der Firma Sägesser AG. Unser Reiseziel war dieses Jahr - nach 1996 Waadtland / Wallis, 2001 Tessin, 2006 Bündnerland, 2011 Schwarzwald / Elsass und 2016 Appenzellerland - der Jura und das Seeland.

Unser erster Kaffeehalt (mit Schoggigipfel) war bei der Firma Chocolats Camille Bloch SA in Courtelary. Via La Chaux-de-Fonds und Le Locle erreichten wir anschliessend die Ortschaft les Brenets am Doubs. Von dort wanderten wir dem Lac des Brenets entlang zum Restaurant Saut-du-Doubs. Nach einem feinen Mittagessen ging es mittels Schiffsfahrt zurück nach les Brenets.



Die Fahrt war eindrücklich und die geschichtlichen Ausführungen sehr kurzweilig. Nächste Haltestelle war das Maison de l'Absinthe in Môtier im Val de Travers. Bei einer interessanten Museumsführung wurden

wir in die fantasievollen und magischen Geschichten rund um die Grüne Fee eingeführt. Im Vorhof konnten wir Absinths in diversen Stärkegraden degustieren. Oberhalb von Yverdon in der Nähe von Sainte-Croix endete die heutige Fahrt. Das Grand Hôtel des Rasses war unser Ziel. Die Aussicht an diesem tollen Ort war grandios und für einige schon fast romantisch.

In diesem imposanten Jugendstilhotel durften wir das Abendessen geniessen und die Nacht verbringen. Im grossen Saal mit Stuckaturen kamen wir uns vor wie die "Schönen und Reichen" der 30-iger Jahre. Am Tag darauf ging die Reise weiter via Yverdon-les-Bains nach Avenches. Ziel war die Bisonzucht der Familie Plattner. Der Betriebsleiter führte uns in die Probleme der Bisonhaltung und die darauffolgende Vermarktung mit all seinen Tücken ein.



Die sehr interessanten Ausführungen und die angeregten Diskussionen wurden mit einem grossen "bisonfleischhaltigen" Apéro abgerundet. Die Weiterfahrt dem Murtensee entlang endete in der Altstadt von Murten.

Im kleinen Restaurant Meat & View konnten wir nebst dem schönen Ausblick auf den Murtensee die herrlichen Bisonburger, mit Fleisch von der besichtigten Bisonfarm, geniessen.



Nach dem Dessert war ein Bummel in der schönen Zähringerstadt angesagt. Die Weiterfahrt führte durch das "Grosse Moos" nach La Neuveville. Nicht zu übersehen waren die grossen Unwetterschäden auf den Landwirtschaftsfeldern. Wir hoffen, dass diese genügend versichert waren.

Oberhalb von La Neuveville wurden wir auf dem Rebgut der Stadt Bern vom Betriebsleiter und seiner Mannschaft herzlich empfangen.

Nach einem spannenden Rundgang im Rebberg konnten wir die Kellerei mit den Produktionsmaschinen und den Lagern besichtigen. Die interessanten Ausführungen wurden mit einer tollen Weidegustation und mehreren schönen Zvieriplatten abgerundet. Wohl gesättigt durften wir die Rückreise entlang des Bielersees antreten. Unser versierter Chauffeur Beat Kaufmann brachte uns nach zwei erlebnisreichen Tagen wohl behalten zurück an die "Lerch-Basis".



*Reto Bobst  
Mitglied der Geschäftsleitung*

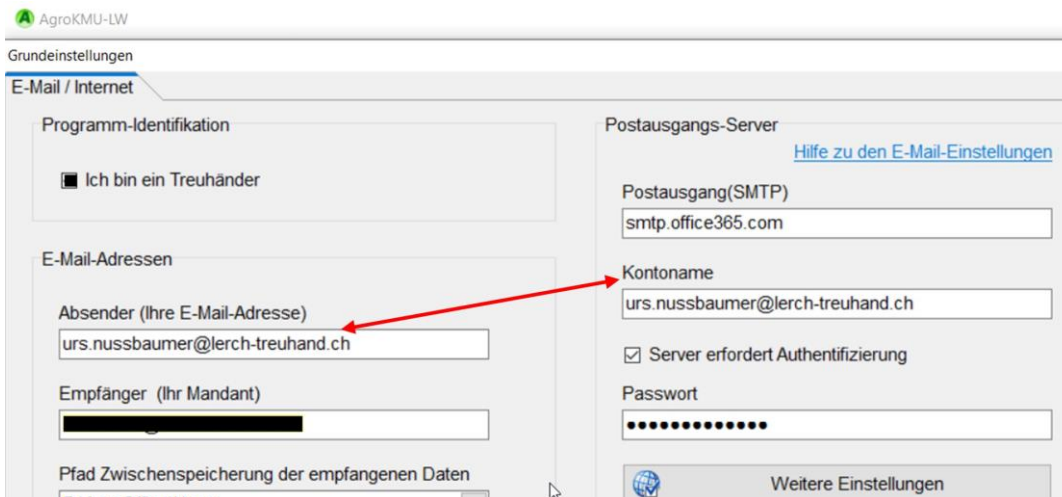


## AgroOffice: E-Mail-Einstellungen



Da bei der Einstellung des Programms oft das E-Mail-Passwort nicht bekannt war, haben wir in der Vergangenheit häufig die E-Mail-Adresse [agrotransfer@bluewin.ch](mailto:agrotransfer@bluewin.ch) verwendet, um den Datentransfer per E-Mail zu ermöglichen. Bis vor kurzem war es möglich, die Daten mit einer anderen Absender-Adresse (z.B. [info@lerch-treuhand.ch](mailto:info@lerch-treuhand.ch)) darüber zu versenden.

Dieses Vorgehen wird nun von den Providern blockiert. Die **Absender-E-Mail** muss zwingend mit dem eingestellten **Kontonamen** übereinstimmen.



Die Infos zu den gängigen E-Mail-Adressen finden sich im Internet oder im Programm unter "Hilfe zu den E-Mail-Einstellungen".

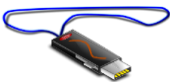


Wenn nötig, können wir die Daten auch per Fernwartung transferieren. Idealer ist aber der Transfer per E-Mail.

## In Kürze

- Auf der Webseite [www.agro-office.ch](http://www.agro-office.ch) steht eine **kostenlose Scanner-App** zum Erfassen der Zahlungen zur Verfügung.
- Bei Verwendung des Programmtails AgroFaktura können auch gleich die neuen "Einzahlungsscheine" gedruckt werden. Die QR-Zahlteile sind in zwei unterschiedlichen Varianten einstellbar. Die Anleitungen finden Sie unter [www.agro-office.ch](http://www.agro-office.ch) > **Fakturierung**.

- **Datensicherung!** Die Dokumente und Buchhaltungsdaten müssen regelmässig auf einen externen Speicher gesichert werden. Achten Sie darauf, dass sämtliche notwendigen Daten gesichert werden. Eine Sicherung sollte getrennt (oder in der Cloud) aufbewahrt werden. Im Zweifelsfall nachfragen.



## Office Lens-Dokumentenscanner

Wir erhalten immer mehr Unterlagen elektronisch und in diversen Formaten. Es spart bei uns Zeit und für die Kundschaft Geld, wenn wir die Dokumente im PDF-Format und nicht als Fotos (jpg) erhalten. Mehrseitige Dokumente bitte nicht seitenweise, sondern gesammelt übermitteln.

Auch ohne Scanner können Sie mit dem Smartphone und der App **Office Lens** Belege und Dokumente fotografieren und uns als PDF-Dokument übermitteln. Die Aufnahmen werden automatisch ausgerichtet, zugeschnitten und die Belichtung angepasst. Es können auch mehrseitige Dokumente gescannt werden. Das fertige Dokument kann gespeichert oder direkt aus der App per E-Mail versendet werden.

Weitere Infos zum Thema Office Lens-Dokumentenscanner finden Sie im Internet.



Urs Nussbaumer  
Mandatsleiter

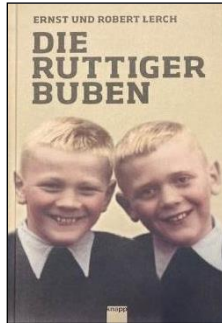
# Diverses

---

Unser Firmengründer, Ernst Lerch, hat gemeinsam mit seinem Bruder Robert Lerch ein Buch geschrieben. Sie erzählen von ihrer Kindheit auf dem Oltner Ruttigerhof und ihre Lebensgeschichten.

Die Ruttiger Buben:

Verkaufspreis Fr. 25.00



Das Buch, mit seinen eindrücklichen und erlebnisreichen Geschichten, kann direkt bei Ernst Lerch oder bei der Lerch Treuhand AG bezogen werden.

**Wir wünschen Ihnen  
eine schöne Adventszeit,  
alles Gute und viel  
Gesundheit.**



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

 **Lerch** Treuhand AG