

## Landwirtschaftliches Zentrum SG

# Der landwirtschaftliche Pachtzins

Wer jemandem ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück zur Nutzung überlässt, schliesst grundsätzlich einen landwirtschaftlichen Pachtvertrag ab. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Vertrag schriftlich, mündlich oder stillschweigend abgeschlossen wird. Voraussetzung ist einzig, dass für die Nutzung ein Entgelt entrichtet wird.

Text und Bild: Walter Appert, LZSG Salez



*Der Pachtzins landwirtschaftlicher Gebäude entspricht grundsätzlich dem Gebäudemietwert.*

Dieses Entgelt für die landwirtschaftliche Nutzung, der Pachtzins, ist jedoch nicht frei bestimmbar; die Bestimmungen im landwirtschaftlichen Pachtgesetz sind zwingender Natur. Diese greifen für die Festlegung des Pachtzinses für landwirtschaftliche Gewerbe. Bei der Festsetzung des Pachtzinses für landwirtschaftliche Grundstücke gelangen die gesetzlichen Regelungen nicht immer zur Anwendung.

In der Regel wird der Pachtzins in Geld entrichtet. Er kann auch durch eine Sachleistung oder durch Früchte beglichen werden. Gerade bei der Verpachtung eines Rebberges wird der Pachtzins oftmals mittels produzierten Weins bezahlt. Die Nebenkosten der landwirtschaftlichen Nutzung (elektrischer Strom, Wasser, Abwasser, Warmwasser usw.) obliegen normalerweise dem Pächter, sofern die Parteien keine anderslautende Vereinbarung getroffen haben.

**Landwirtschaftliche Gewerbe**  
Der Pachtzins eines landwirtschaftlichen Gewerbes setzt sich aus einer angemessenen Verzinsung des Ertragswertes sowie aus der Abgeltung der mittleren Aufwendungen des Verpächters für Anlagen und Einrichtungen zusammen (Verpächterlasten: Abschreibungen, Hauptreparaturen, Versicherungsprämien, Grundsteuern). Der Ertragswert wird periodisch, normalerweise alle zehn Jahre, durch Vertreter der Gemeindebehörde, unter Beizug eines landwirtschaftlichen Fachschätzers, ermittelt. Die Verzinsung des Ertragswertes des landwirtschaftlichen Gewerbes beträgt 3,5 Prozent. Gebäude und etwaige Dauerkulturen – sofern

Bestandteil des landwirtschaftlichen Gewerbes – sind im Ertragswert enthalten.

Die Abgeltung der Verpächterlasten wird mit 85 Prozent des Gebäudemietwertes berücksichtigt. Der Gebäudemietwert kann wie der Ertragswert der amtlichen Schätzung entnommen werden. Etwaig müssen für die Pachtzins-schätzung beide Werte neu bestimmt werden. Falls die Erneuerung einer Obst- bzw. einer Rebanlage dem Verpächter obliegt, werden die Abschreibungen dieser Dauerkulturen ebenfalls den Verpächterlasten zugerechnet und dem Verpächter entschädigt. Der Pachtzins für ein landwirtschaftliches Gewerbe unterliegt der Bewilligungspflicht und darf das zu-

lässige Mass nicht übersteigen (3,5% vom Ertragswert, 85% vom Mietwert, zusätzlich einzelfassspezifische Zuschläge). Der Verpächter ist verpflichtet, den Pachtzins innert dreier Monate seit Pachtantritt von der zuständigen kantonalen Behörde – Landwirtschaftsamt im Kanton St.Gallen – bewilligen zu lassen.

### Landw. Grundstücke

Gemäss dem landwirtschaftlichen Pachtgesetz setzt sich der Pachtzins für landwirtschaftliche Grundstücke aus einer angemessenen Verzinsung des Ertragswertes, der Abgeltung der mittleren Aufwendungen der Verpächter für Anlagen und Einrichtungen (Verpächterlasten) sowie einem Zuschlag für die allgemeinen, sich für den Pächter aus einer Zupacht ergebenden Vorteile zusammen. Betriebsbezogen sind Zuschläge von je höchstens 15 Prozent möglich, wenn die Zupacht eine bessere Arrondierung ermöglicht und wenn diese für den Betrieb des Gewerbes günstig liegt. Werden landwirtschaftliche Gebäude mitverpachtet, dürfen die vorerwähnten Zuschläge nicht berücksichtigt werden. Der Gebäudepachtzins entspricht in jedem Fall dem Mietwert des verpachteten Gebäudes. Gegen den vereinbarten Pachtzins kann die Gemeinde beim Landwirtschaftsamt des Kantons St.Gallen Einsprache erheben. Die Einsprache muss innert dreier Monate seit Kenntnis des Vertragsabschlusses, spätestens innert zweier Jahre nach Pachtantritt erfolgen.

Sowohl für den Pachtzins eines landwirtschaftlichen Gewerbes als auch für den Pachtzins landwirtschaftlicher Grundstücke kann ein



*Der Pachtzins landwirtschaftlicher Grundstücke bestimmt sich nicht immer nach der gesetzlichen Grundlage, sondern oftmals aufgrund von Angebot und Nachfrage.*

Zuschlag von 15 Prozent berücksichtigt werden. Voraussetzung ist, die Parteien vereinbaren im Pachtvertrag eine um mindestens drei Jahre längere als die im Gesetz vorgegebene Fortsetzungsdauer von sechs Jahren.

### Anpassung an Verhältnisse

Der einmal festgelegte – vertraglich geregelte – Pachtzins kann veränderten Verhältnissen angepasst werden. Eine Anpassung des Pachtzinses ist gerechtfertigt, wenn der Bundesrat die oben beschriebenen Ansätze für die Festlegung des zulässigen Pachtzinses ändert; jede Partei ist dann berechtigt, eine Anpassung des vereinbarten Pachtzinses auf das folgende Pachtjahr zu verlangen. Ebenso kann jede Partei eine Anpassung des vereinbarten Pachtzinses auf das folgende Pachtjahr verlangen, wenn der Wert des landwirtschaftlichen Gewerbes oder landwirtschaftlichen Grundstücks (Wegfall/Stilllegung von Gebäuden, Verminderung der Fläche usw.) dauernd ändert. Schliesslich kann die Anpassung des Pachtzinses auch verlangt

werden, wenn die Grundlagen für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes ändern.

Demgegenüber ist die Anpassung des Pachtzinses entsprechend der gesetzlichen Regelung nicht vorgesehen, wenn beispielsweise die Hektaransätze für die Flächenbeiträge (Direktzahlungen) heraufgesetzt werden. Jedoch sieht das landwirtschaftliche Pachtgesetz einen Pachtzinsnachlass vor, wenn der gewöhnliche Ertrag des landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks wegen ausserordentlicher Umstände vorübergehend massgebend zurückgeht. Der Pächter kann für die Zeit des Ertragsrückgangs verlangen, dass der Pachtzins angemessen reduziert wird.

### Besondere Bestimmungen

Der Pachtzins für Dauerkulturen (Reben und Obstanlagen) wird ermittelt anhand eigener Bestimmungen im landwirtschaftlichen Pachtgesetz. Ebenso unterliegt die Bestimmung des Pachtzinses für Sömmerungsweiden eigenen Normen im Pachtgesetz. Vereinbaren die Vertragsparteien die

Übernahme zusätzlicher Leistungen durch den Pächter, beispielsweise die – teilweise – Übernahme von Hauptreparaturen, so ist der höchstzulässige Pachtzins entsprechend herabzusetzen.

### Abschliessende Betrachtung

Wie dargelegt, unterliegt der Pachtzins sowohl für landwirtschaftliche Gewerbe als auch für landwirtschaftliche Grundstücke der staatlichen Kontrolle. Während diese für die Bestimmung des höchstzulässigen Pachtzins bei landwirtschaftlichen Gewerben einwandfrei funktioniert, versagt der gesetzliche Kontrollmechanismus gelegentlich bei der Festsetzung des Pachtzinses für landwirtschaftliche Grundstücke. Pächter landwirtschaftlicher Grundstücke sind nämlich oftmals bereit, höhere als die gesetzlich höchstzulässigen

Pachtzinse zu bezahlen. Sie sind auf die Bewirtschaftung zusätzlicher Flächen angewiesen, beispielsweise um die Futtergrundlage für ihren Betrieb zu verbessern, um zusätzliche Direktzahlungen auszulösen oder um die betriebseigene Nährstoffbilanz zu erfüllen.

Die Nachfrage nach landwirtschaftlichem Pachtland ist hoch. Politische und Ortsbürger-Gemeinden halten sich demgegenüber mehrheitlich an die gesetzlichen Vorgaben für die Bestimmung höchstzulässiger Pachtzinse von landwirtschaftlichen Grundstücken, was den Pächtern eine kostengünstigere Produktion erlaubt. Deshalb ist es nach wie vor zweckmässig, dass auch der Pachtzins für landwirtschaftliche Grundstücke weiterhin der staatlichen Kontrolle unterliegt.

### TELEX

#### Label-Milch zu fairem Preis.

Der Genfer Milchverarbeiter Laiteries Réunies de Genève (LRG) bringt unter dem Label «Genève Région – Terre Avenir» in einem «bag-in-box»-Gebinde eine 3-Liter-Milchpackung auf den Markt. Für diese Milch sollen die Produzenten einen Franken pro Kilo erhalten. Im Moment produzieren vier Betriebe die neue Label-Milch. LRG möchte die Milch zu einem Preis ab Fabrik von Fr. 4.90 an den Detailhandel verkaufen. Davon gehen 3 Franken an die Produzenten und Fr. 1.90 an den Verarbeiter LRG. Das Label erhält nur, wer die Kriterien Frische, Nähe, Rückverfolgbarkeit und Gerechtigkeit erfüllt. *lid.*

## Krankenkasse Agrisano informiert

### Weshalb ist eine Patientenverfügung sinnvoll?

**Eine Erkrankung oder ein Unfall können so schwerwiegend sein, dass man seine eigene Urteils- oder Entscheidungsfähigkeit verliert. Doch wer entscheidet dann über lebensverlängernde Massnahmen, den Einsatz von Schmerzmitteln, künstliche Ernährung, Reanimation oder Transplantation?**

Solche Fragen können mittels einer Patientenverfügung geregelt werden. Darin hält der Patient seinen Willen fest, der für dessen weitere medizinische Behandlung massgebend ist. Zugleich kann er

eine Vertrauensperson bevollmächtigen, die den Ärzten bei Entscheidungen zur Seite steht.

Eine Patientenverfügung kann von jedermann, auch von Jugendlichen im urteilsfähigen Alter, verfasst werden. Sie setzt Ort, Datum und Unterschrift voraus, ansonsten ist die juristische Form relativ frei. Wer die Patientenverfügung nicht selber aufsetzen möchte, kann auf bereits verfasste Vorlagen zurückgreifen. In der Schweiz kursieren davon rund 80 unterschiedliche Formen. Viele können im Internet heruntergeladen werden. Doch Vorsicht: Einige Patien-

tenverfügungen sind zu kurz oder zu allgemein gefasst. Andere sind unsorgfältig formuliert und bilden keine gute Grundlage für eine Entscheidungsfindung. Manche enthalten Forderungen, die medizinisch-ethisch oder juristisch nicht vertretbar sind. Oder sie suggerieren eine schadvolle oder «entwürdigende» Medizin. Die Krankenkasse Agrisano empfiehlt deshalb: Jede Person, die eine Patientenverfügung schriftlich festhalten möchte, sollte sich vorab mit ihrem Hausarzt oder einer anderen Fachperson besprechen.

*agrisano.*