

# Ertragswerte und Pachtzinsen von Alpen

**Die Ertragswerte für die Alpweide, moderne Hirtenunterkünfte und rationelle Alpkäsereien steigen. Die Werte für die Alpställe bleiben auf gleichem Niveau. Bisher vereinbarte Pachtzinszuschläge gleichen den Pachtzinsanstieg aus.**

*Text und Bild: Markus Hobi, LZSG*

In den letzten Jahren wurden auf vielen Alpen wertvermehrende Investitionen getätigt. Der Ausbaustandard der Hirtenunterkünfte und der Alpkäsereien mit Spezialräumen hat seit der letzten Revision deutlich zugelegt. Seit Inkrafttreten der Agrarpolitik 2014-17 hat die Offenhaltung der Weiden an Bedeutung gewonnen. Der zusätzlich von den Bewirtschaftern geforderte Pflegeaufwand wird teilweise mit erhöhten Sömmerungsbeiträgen abgegolten. Für den Erhalt der Pflanzenvielfalt auf Magerweiden werden Biodiversitätsförderbeiträge ausgerichtet. Besondere Landschaftselemente wie zum Beispiel Trockensteinmauern erhalten Landschaftsqualitätsbeiträge. Die

## Weitere Informationen

Die Beratungsstellen des Landwirtschaftlichen Zentrums stehen für Auskünfte, für Vorausschätzungen des Ertragswertes und Pachtzinsschätzungen zur Verfügung: Salez: 058 228 24 00, info@lzsg.ch; Flawil: 058 228 24 70, info.flawil@lzsg.ch; Kaltbrunn: 055 293 33 44, doelf.widmer@lzsg.ch oder 055 293 33 45, reto.meile@lzsg.ch; Sargans: 081 710 61 12, philippe.stauble@lzsg.ch mh.



*Neue Alpgebäude auf der Säntisalp: Die Ertragswerte für moderne Hirtenunterkünfte und rationell eingerichtete Alpkäsereien steigen.*

Alpen sind nicht zuletzt auch dank der neuen Alpengbeiträge für die Heimbetriebe gut bestossen. Die Veränderungen seit der letzten Revision der Ertragswerterschätzung im Jahre 2004 zeigen, dass auch bei der Bewertung der Alpen ein Revisionsbedarf besteht.

## Bewertung der Alpweide

Die Bewertung der Alpen und von Anteilsrechten von Alpen ist in der revidierten Anleitung im Kapitel Sömmerungsbetrieb geregelt. Der Ertragswert der Alpen setzt sich zusammen aus dem Wert für die Weide und den Werten für die Gebäude. Die Wirtschaftlichkeit der Weiden wird nach einem Punktierungssystem bewertet. Die Kriterien sind Erschliessung, Weidequalität, interne Erschliessung und Distanzen, Aufwand Weidepflege und Räumungen, Zaunaufwand, Wasserversorgung, Tränkestellen und besondere Lasten. Sie wurden vereinfacht und den Veränderungen angepasst. Nach wie vor einen sehr hohen Stellenwert hat die Eignung der Weiden für Kühe, Jungvieh oder Kleinvieh und die Wasserversorgung und -verteilung. Neu kann ein Abzug gemacht werden,

wenn die Viehtriebwege den Anforderungen nicht genügen. Die Bekämpfung der Verbuschung und Massnahmen gegen die Ausbreitung von Problempflanzen wie zum Beispiel Germer, Farn und Alpenkreuzkraut kann präziser bewertet werden. Die Bewertung des Aufwandes für das Zäunen wurde vereinfacht.

## Normalbesatz massgebend

Die wirtschaftliche Situation der Alpbewirtschaftung lässt es zu, dass das Wertniveau für die Weide für Raufutterverzehrer (ohne Schafe, nicht gemolken) um einen Punkt erhöht werden kann. Diese Erhöhung um zehn Prozent entspricht in etwa der Wertsteigerung von Boden schlechter Qualität auf der Landwirtschaftlichen Nutzfläche und ist vertretbar. Der Wert der Alpweide von Alpen, die mit nicht gemolkenen Schafen bestossen werden, wird dem Wert der Raufutterverzehrer angenähert und um zwei Punkte (25 Prozent) erhöht. Bisher wurde jeweils der Besatz separat berechnet. Neu ist dies nur noch bei einer grösseren Abweichung vom amtlich verfügbaren Normalbesatz notwendig. In der Regel kann der

amtlich verfügte Normalbesatz übernommen werden. Der Wert der Weide ergibt sich aus den Normalstössen, multipliziert mit den Bodenpunkten und dem neuen Ansatz von 11 Franken für Raufutterverzehr (10 Franken für Schafe, nicht gemolken).

### Alpställe bleiben gleich

Der Ertragswert für die Alpställe bleibt ungefähr gleich. Eine Erhöhung ist bei abnehmender Bedeutung der Stallhaltung auf Jungviehalpen und dem schwierigen Marktumfeld für die Milchproduktion nicht angezeigt. Die höhere Wertschöpfung auf Kuhalpen mit Milchverarbeitung wird bei der Bewertung der Alpkäserei berücksichtigt. Neue und rationell eingerichtete Alpställe der höchsten Kategorie müssen neu über eine sichere Stromversorgung mit Anschluss ans Netz oder an ein Wasserkraftwerk verfügen.

In Alpställen, die in der Nähe der Heimbetriebe liegen, werden da und dort auch während der Wintermonate Maschinen eingestellt.

Diese Zusatznutzung ist künftig zu bewerten.

### Unterkünfte und Käseereien

Der gestiegene Ausbaustandard von Hirtenunterkünften und Milchverarbeitungsräumen schlägt sich in einem fünf bis zehn Prozent höheren Mietwert nieder. Technikräume, grössere sanitäre Anlagen und Verarbeitungsräume von Alpkäsereien sind separat zu bewerten. Zu beachten ist aber, dass die Kategorie mit dem höchsten Mietwertansatz nur erreicht wird, wenn eine sichere Stromversorgung, moderne Küchengeräte und in Käseereien rationelle Produktionsanlagen (z.B. eine Bruchpumpe) vorhanden sind.

Die Pachtzinsen für die Alpweide fallen rund zehn Prozent höher aus. Wesentlich stärker können die Pachtzinsen für Alpgebäude steigen, vor allem wenn es sich um neue, rationell eingerichtete Gebäude handelt. Mit der Revision der Ertragswertschätzung und der revidierten Pachtzinsverordnung können die Verpächterlasten der Gebäude besser abgegolten werden. Im Kanton

St. Gallen wurden die Verpächterlasten in der Regel bereits bisher ausreichend berücksichtigt. Es konnte nämlich zwischen Verpächter und Pächter ein Zuschlag zum Pachtzins für Mehrleistungen des Verpächters im Unterhalt und in der Bewirtschaftung vereinbart werden. Nach Art. 46 der kantonalen Landwirtschaftsverordnung durfte der Zuschlag maximal 25 Prozent der Sömmerungsbeiträge betragen. Das Landwirtschaftsamt wird die maximale Höhe des Zuschlages überprüfen und voraussichtlich bis Anfang 2018 die Landwirtschaftsverordnung anpassen. Weil die Verpächterlasten besser abgegolten werden, muss eine Reduktion des Zuschlages diskutiert werden. Derzeit kann man deshalb davon ausgehen, dass das Pachtzinsniveau (inklusive Zuschlag) für Alpen im Kanton St. Gallen nur moderat ansteigen wird. Der maximal zulässige Pachtzins kann allerdings in Einzelfällen stark ansteigen, wenn kein Zuschlag erhoben wurde.

Im letzten Teil beantwortet Jürg Schneider vom Fachdienst für Grundstückschätzung im Interview Fragen zum Thema.

## Auswirkungen auf Ertragswert und Pachtzins (ohne kantonalen Pachtzinszuschlag)

Beispiel: Erschlossene Alp mit 40 Normalstössen, eine einfache Hirtenunterkunft und ein Alpstall mit 40 Kuhplätzen in gutem Zustand

	bisher	neu	Zunahme
Ertragswert Alpweide	Fr. 28 000.–	Fr. 30 800.–	+10%
Verzinsung Ertragswert Weide	Fr. 1 820.– (6.5%)	Fr. 2 002.– (6.5%)	
Ertragswert Alpstall	Fr. 24 500.–	Fr. 24 800.–	+2%
Verzinsung Ertragswert Stall	–	Fr. 756.– (3.05%)	
Abgeltung Verpächterlasten Stall: vom Ertragswert Stall	–	Fr. 1 612.– (6.5%)	
vom Mietwert Stall	Fr. 2 080.– (100%)	Fr. 661.– (29%)	
Ertragswert Alphütte	Fr. 5 600.–	Fr. 5 900.–	+5%
Verzinsung Ertragswert Hütte	–	Fr. 180.– (3.05%)	
Abgeltung Verpächterlasten Hütte: vom Ertragswert Hütte	–	Fr. 212.– (3.6%)	
vom Mietwert Hütte	Fr. 474.– (100%)	Fr. 235.– (43%)	
Ertragswert total	Fr. 58 100.–	Fr. 61 500.–	+ 6%
Höchstzulässiger Pachtzins	Fr. 4 374.–	Fr. 5 658.–	+ 29%
max. Pachtzinszuschlag SG (max. 25% Sömmerungsbeitrag)	Fr. 4 000.–	Neuregelung ab 2019	+/-