

«In dieser Phase ist alles aufwendiger»

Die neue Ertragswertschätzung fordert die Gebäudeversicherung des Kantons St. Gallen (GVA). Jürg Schneider ist Leiter des Fachdienstes für Grundstückschätzungen und erklärt im Interview, wo die Herausforderungen liegen.

Die Anleitung für die Schätzung respektive Berechnung des landwirtschaftlichen Ertragswertes wird vom Bund herausgegeben. Alle zehn Jahre sollte diese Anleitung überarbeitet werden. Der Bundesrat beschloss am 31. Januar 2018 eine neue Anleitung. Diese wurde am 1. April 2018 zusammen mit den damit verbundenen Änderungen der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht sowie der Pachtzinsverordnung in Kraft gesetzt. Sie löst mit vier Jahren Verspätung die Anleitung von 2004 ab.

Herr Schneider, am 31. Januar wurde die neue Anleitung beschlossen und am 1. April in Kraft gesetzt. Hatten Sie genug Zeit, die Neuerungen in Angriff zu nehmen?

Jürg Schneider: Nein. Die kurze Frist hat den Fachdienst für Grundstückschätzung (FGS) etwas in Bedrängnis gebracht.

Alle zehn Jahre sollte die Anleitung überarbeitet werden. Man hat also gewusst, dass da mal etwas Neues kommen wird.

Schneider: Wir wussten, dass etwas auf uns zukommt. Aber wir bekamen im Vorfeld keinerlei Informationen, in welche Richtung es gehen könnte.

Es ging also alles sehr schnell?

Schneider: Ja. Wir hatten organisatorisch und personell acht Wochen Zeit, um uns auf die Neuerungen

einzustellen. Das ist zu kurz. Die neue Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (SA2018) für unsere landwirtschaftlichen Fachschätzer haben wir erst kürzlich erhalten. Bevor wir die Neuerungen umsetzen können, müssen wir die neue Schätzungsanleitung analysieren und das Personal schulen. Zudem müssen wir die Computerprogramme anpassen. Der Schweizer Bauernverband (SBV) hatte bisher eine logisch und verständlich aufgebaute Berechnungsvorlage (Excel-Tabelle, sog. Brugger-Datei) angeboten. Doch nun hat der SBV bzw. Agriexpert die völlig neue Webapplikation Agrivalor entwickelt.

Und der Kanton St. Gallen wird damit arbeiten?

Schneider: Wir sind noch in Abklärungen. Wahrscheinlich werden wir eine eigene Excel-Vorlage erstellen. Das hat den Vorteil, dass sich beim Schätzungs-Prozess und beim Schätzungsablauf nichts ändert.

Und dieser Prozess verläuft wie?

Schneider: Heute ist es so, dass bei landwirtschaftlichen Schätzungen ein Fachteam, bestehend aus drei Personen, auf den Hof kommt. Zum einen der Grundbuchverwal-



Jürg Schneider, Leiter Fachdienst für Grundstückschätzung. Bild. dh.

ter der Gemeinde, ein nichtlandwirtschaftlicher Schätzer, welcher die Gebäude schätzt und ein landwirtschaftlicher Fachschätzer. Mit der Webapplikation des Bauernverbands gäbe es somit mehr Schnittstellen und mehr Aufwand und wir müssten eine zusätzliche Applikation betreiben.

Das tönt nach Verzögerung. Wann setzt der Kanton St. Gallen die Neuerungen um?

Schneider: In Absprache mit dem kantonalen Steueramt wurde entschieden, die neue Anleitung erst per 1. Januar 2019 anzuwenden.

Vorläufige Schätzung

Ansprechpartner für vorläufige Schätzungen sind nach wie vor die örtlichen Grundbuchämter. Die Gesuchsteller von vorläufigen Schätzungen werden darauf aufmerksam gemacht, dass diese Schätzungen derzeit noch nach der Schätzungsanleitung 2004 erstellt werden. Wird eine Schätzung nach neuer Regelung verlangt, so wird der Gesuchsteller an das Landwirtschaftliche Zentrum St. Gallen (LZSG) verwiesen, das während der Übergangsphase bis Ende 2018 die Schätzungen vornimmt. Das LZSG wird die vorläufige Schätzung dem Grundbuchamt zur Prüfung einreichen. Die Behörde prüft diese und kann sie genehmigen. *meg.*



Die neue Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes 2018 löst diejenige aus dem Jahr 2004 ab.

Bild: meg.

Was bedeutet das nun für einen Bauern, der noch in diesem Jahr sein Grundstück schätzt?

Schneider: Dann läuft alles nach der alten Schätzungsanleitung aus dem Jahr 2004.

Und wenn der Bauer möchte, dass sein Grundstück nach neuer Anleitung berechnet werden soll?

Schneider: Während der Übergangsphase ist es möglich, eine Vorausschätzung machen zu lassen. Dazu meldet sich der Eigentümer beim Grundbuchamt seiner Gemeinde. Während der Übergangsphase wird der Eigentümer vom Grundbuchamt an Walter Appert vom Landwirtschaftlichen Zentrum St. Gallen (LZSG) verwiesen. Er oder sein Team erstellt dann diese Vorausschätzungen.

Das LZSG schickt dann die Schätzung zurück an das Grundbuchamt?

Schneider: Ja, so ist es. Die Schätzung wird dann vom Fachteam Grundstückschätzung überprüft und mit Rechtsmitteln verfügt. Erst wenn diese Vorausschätzung rechtskräftig ist, gilt für Pfandrechterrich-

tungen im Grundbuch die neue Belastungsgrenze.

Ist diese Vorausschätzung relevant für das Steueramt?

Schneider: Eine Vorausschätzung ist eine szenarische Schätzung, beispielsweise wenn der Landwirt bauen oder umbauen möchte. Sie hat für steuerliche oder versicherungstechnische Zwecke keine Bedeutung.

Diese Vorausschätzung läuft um einige Ecken. Muss der Gesuchsteller mit höheren Gebühren rechnen?

Schneider: In dieser Übergangsphase ist alles aufwendiger. Die Prüfung der Schätzung durch das Fachteam kann unter Umständen tatsächlich etwas teurer werden, als wenn sie die Schätzung selbst gemacht hätte. Doch die Gebühren sollen moderat ausfallen.

Übernimmt die Schätzung und Prüfung ab 1. Januar wieder der Fachdienst für Grundstückschätzungen?

Schneider: Das ist so, das oben erwähnte Vorgehen gilt nur für die Übergangsphase bis Ende 2018. Danach werden die Vorausschätzungen wieder wie gewohnt durch unsere Fachteams erstellt.

Wenn also ein Betriebsleiter während der Übergangsphase seinen Betrieb geschätzt und mit dem Bauen begonnen hat, ändert sich nach dem 1. Januar 2019 etwas am Wert der Liegenschaft?

Schneider: Nach Abschluss der Bauarbeiten wird eine Neuschätzung nach SA2018 erstellt. Sobald die Schätzungswerte in Rechtskraft erwachsen sind, werden diese an das Steueramt und die GVA übermittelt.

Was passiert mit denjenigen Betrieben, die 2016 und 2017 neu geschätzt wurden?

So läuft's bei den Nachbarn

Der Kanton St. Gallen setzt die neue Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes mit einer Übergangsphase auf Anfang 2019 um. Andere Kantone gehen anders vor, wie die Auflistung zeigt.

Kanton	Umsetzung
Thurgau:	1. April
Innerrhoden:	1. April
Ausserrhoden:	1. April/Berechnungsprogramm wird noch angepasst. Definitiv 1. Juni
Zürich:	1. April
Glarus:	1. April
Graubünden:	1. April

Mancherorts muss mit Verzögerung gerechnet werden.

meg.

Schneider: Nichts. Sie werden nach wie vor im Zehn-Jahres-Turnus neu geschätzt.

Diese Betriebe ziehen aber unter Umständen den Kürzeren?

Schneider: Vielleicht ist es ein Nachteil, vielleicht ein Vorteil. Die einen hätten gerne eine höhere Belastungsgrenze und einen höheren Ertragswert, die anderen möchten lieber eine niedrige Be-

Berechnung des Pachtzinses herangezogen werden.

In welchem Bereich wirkt sich die neue Anleitung einschneidend für die Landwirte aus?

Schneider: Dass der landwirtschaftliche Normalbedarf an Wohnraum nicht mehr von der Betriebsgrösse abhängt, sondern nur noch die Betriebsleiterwohnung nach landwirtschaftlichen Kriterien bewertet wird.

Das heisst also, dass die Betriebsleiterfamilie günstig wohnen kann, die anderen Wohneinheiten, sprich Zimmer oder Wohnungen, zum Marktwert geschätzt und versteuert werden.

Schneider: Genau.

Ist die Anpassung der Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts gerechtfertigt?

Schneider: Das ist eine politische Frage, die kann ich nicht beantworten. Der Anstoss kam von landwirtschaftlicher Seite. Man wollte, dass sich in der neuen Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts die Rationalisierung und Investitionen der letzten Jahre widerspiegeln. Daher sind die Anpassungen nachvollziehbar.

Interview: Melanie Graf, Redaktion

Im nächsten Teil steht die Hofübergabe im Fokus.

TELEX

Erster Weltbienentag, 20. Mai 2018. Die Vereinten Nationen haben den 20. Mai zum Weltbienentag ausgerufen. Mit dem Bienentag soll das Bewusstsein über die wichtige Rolle der Insekten und die schwindenden Bestände geschärft werden. Honigbienen sind als landwirtschaftliche Nutztiere anerkannt. In der Schweiz erwirtschaften sie allein durch ihre Bestäubungsleistung einen wirtschaftlichen Wert von mehr als 350 Millionen Franken pro Jahr. Der Honigertrag dagegen macht nur einen Fünftel dieser Summe aus. Bienen sind also essenziell für unsere Lebensmittelsicherheit. *pd.*

Zürcher Kantonsrat überweist Agroscope-Postulat. Der Zürcher Kantonsrat hat ein dringliches Postulat überwiesen, das die Rettung der Agroscope-Standorte im Kanton verlangt. Mit dem Postulat «Rettungsplan für die landwirtschaftliche Forschung im Kanton Zürich» verlangen CVP, SVP und Grüne, dass sich der Kanton Zürich für die Beibehaltung der Agroscope-Standorte Reckenholz und Wädenswil einsetzt. Das Postulat wurde diskussionslos überwiesen. *lid.*

Swissaid: Kein Mercosur-Freihandel mit Hormonfleisch. Obwohl das Freihandelsabkommen die soziale Ungerechtigkeit im Süden verstärkte und drastische Auswirkungen auf Umwelt und Klima hat, würden bei der aktuellen Reise von Bundesrat Johann Schneider-Ammann und einer Delegation keine kritischen Stimmen angehört, kritisiert Swissaid. *lid.*

«Wir hatten organisatorisch und personell acht Wochen Zeit, uns einzustellen.»

Jürg Schneider

lastungsgrenze und einen niedrigen Ertragswert. Jedem Eigentümer steht es aber frei, jederzeit eine neue Schätzung zu beantragen.

Was bedeutet eine Schätzung für den einzelnen Betrieb?

Schneider: Einerseits ist die Grundstückschätzung Grundlage für die Steuerveranlagung. Die Gebäudeschätzungen sind andererseits relevant für den Versicherungsschutz im Schadenfall. Sie dienen auch als Grundlage für die Prämienberechnung der Gebäudeversicherung. Der landwirtschaftliche Ertragswert kann zudem zur

Schätzungen im Kanton St.Gallen

Der Fachdienst für Grundstückschätzung (FGS) der Gebäudeversicherung des Kantons St.Gallen (GVA) schätzt im Schnitt pro Jahr über 30 000 Grundstücke. Rund 5000 Grundstücke oder rund 1000 Betriebe sind landwirtschaftlich. Im Normalfall werden alle Grundstücke und Gebäude im Zehn-Jahres-Turnus neu geschätzt. Der Fachdienst arbeitet in 77 Gemeinden mit 65 Grundbuchämtern zusammen und beschäftigt acht landwirtschaftliche Schätzer (Teilzeitanstellung in Pensen von rund 15 Prozent). Die so zusammengesetzten Fachteams legen die Steuerwerte von Grundstücken und Versicherungswerte der Gebäude fest. *meg.*