

Finanzierung der Hofübernahme - damit der Start gelingt

Die Hofübernahme ist für die junge Generation eine der grössten Investitionen in der Betriebsführung. Schon früh müssen sich Hofnachfolger/innen daher mit verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten auseinandersetzen. Denn jede/r Hofnachfolger/in möchte diese Investition so günstig als möglich finanzieren.

Eigene Ersparnisse - ohne wird's noch teurer

Auch wenn die eigenen Ersparnisse bei der Hofübernahme oft nur einen Bruchteil der Investitionskosten decken, tragen sie zu einer deutlichen Verringerung der Zins- und Tilgungskosten bei. Nach Möglichkeit sollten bei der Finanzierung der Hofübernahme Ersparnisse im Umfang von Fr. 100'000.- eingesetzt werden können.

Arbeitet der potentielle Hofnachfolger vor der Hofübernahme im Anstellungsverhältnis auf dem elterlichen Betrieb mit, kann ihm ein Teil des Lohnes gutgeschrieben und bei der Hofübernahme an den Kaufpreis angerechnet werden. Diese Lohngutschrift eignet sich für Betriebe, die aus Liquiditätsgründen nicht den vollen Lohn ausbezahlen können. Gleichzeitig kann es dem Nachfolger helfen, eigene Ersparnisse gezielt für die Hofübernahme anzusparen. Wie viel Lohn ausbezahlt wird und welcher Teil des Lohns gutgeschrieben wird, ist genau zu regeln. Es ist sinnvoll, die Lohngutschrift angemessen zu verzinsen.

Hypothesen - so viel wie nötig, so wenig wie möglich

Hypothesen sind zur Finanzierung der Hofübernahme kaum wegzudenken. Sie sind über das Grundpfand (Land, Gebäude) abgesichert und unterstehen gemäss bürgerlichem Bodenrecht der Belastungsgrenze (135% des Ertragswerts). Ein Landwirtschaftsbetrieb darf in der Regel bis zur Belastungsgrenze mit Hypothesen verschuldet sein. In Ausnahmefällen kann über die Belastungsgrenze finanziert werden, was bei einer Hofübernahme in Kombination mit einem Bauvorhaben der Fall sein kann. Das Landwirtschaftsamt kann eine solche Überschreitungen bewilligen, wenn das Vorhaben tragbar und für den Erhalt oder die Erweiterung des Betriebes notwendig ist.

Beim Abschliessen von neuen Hypothesen sollte von verschiedenen Banken eine Offerte eingeholt wer-



den. Das Vergleichen verschiedener Bankangebote lohnt sich in vielen Fällen. Wird eine Festhypothek, welche die übergebende Generation abgeschlossen hat, bei der Hofübernahme vorzeitig gekündigt, muss mit einer kostspieligen Vorfälligkeitsentschädigung gerechnet werden. Daher sollen bestehende Festhypotheken beim Generationenwechsel übernommen und nach Ablauf der Laufzeit neu verhandelt werden.

Starthilfe - auch bei tiefem Zinsniveau attraktiv

Langfristig günstiger als Hypotheken sind zinslose Darlehen der GLIB. Hofnachfolger, die eine landwirtschaftliche Ausbildung (EFZ oder höher) haben, können bis zum 35. Altersjahr einmalig eine Starthilfe beantragen, sofern der elterliche Betrieb mindestens 1.0 Standardarbeitskraft (SAK) aufweist. Die Höhe dieses zinslosen Darlehens hängt von der Betriebsgrösse (Anzahl SAK) ab.

Kurz- und mittelfristig belastet die Starthilfe den Betrieb aufgrund der fixen Tilgungsraten (Tilgung in max. 12 Jahren) mehr, als eine Hypothek die nicht zwingend getilgt werden muss. Langfristig gesehen ist aber ein zinsloses Darlehen auch beim aktuell tiefen Zinsniveau in jedem Fall günstiger.

Private Darlehen - nie ohne klare Rahmenbedingungen

Darlehen auf privater Basis (Eltern, Partner/in, Bekannte) können für den Schuldner eine günstige Finanzierungsquelle und für den Gläubiger eine interessante Anlageoption sein, sofern der vereinbarte Zins zwischen dem Hypothekarzins und dem Zins des Banksparhefts liegt.

Bei Privatdarlehen ist zu empfehlen, in jedem Fall einen schriftlichen Vertrag abzuschliessen. Gerade wenn die abtretende Generation dem Hofnachfolger ein Darlehen gewährt, kann ein Vertrag Klarheit verschaffen, was die Konsequenzen für den Hofnachfolger sind, wenn seine Eltern unerwartet früh Ableben.

Wird der abtretenden Generation bei der Hofübernahme ein einmalentgeltliches Wohnrecht gewährt, kann der Wert dieses Wohnrechts mit dem Kaufpreis verrechnet werden. Da dieser Wert von einer geschätzten Lebenserwartung abhängt, ist es weder für die abtretende noch die übernehmende Generation eine optimale Lösung. Von einmalentgeltlichen Wohnrechten ist daher eher abzuraten. Negative Auswirkungen könnte das einmalentgeltliche Wohnrecht nach sich ziehen, wenn die Ausgleichskasse dringend nötige Ergänzungsleistungen aufgrund der Höhe des Wohnrecht-Restwerts, welcher als Vermögen angerechnet wird, verweigert.

Finanzierungsquelle	Vorteile	Nachteile
Eigene Ersparnisse	<ul style="list-style-type: none"> • keine Kapitalkosten 	<ul style="list-style-type: none"> • Ersparnisse fehlen für Unvorhergesehenes
Lohngutschrift	<ul style="list-style-type: none"> • gezieltes Sparen für die Hofübernahme • Betriebe mit wenig liquiden Mitteln können dem künftigen Nachfolger einen angemessenen Lohn bezahlen 	<ul style="list-style-type: none"> • ein Teil des Lohns steht dem künftigen Hofnachfolger nicht zur freien Verfügung • der Bruttolohn ist oft höher, als es sich der Betrieb leisten könnte
Hypothek	<ul style="list-style-type: none"> • Tilgungsraten sind verhandelbar 	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe der Hypothek ist durch die Belastungsgrenze limitiert • teuer (im Vergleich zu privaten Darlehen)
Starthilfe	<ul style="list-style-type: none"> • keine Zinskosten 	<ul style="list-style-type: none"> • Tilgungsraten sind verbindlich und haben einen grossen Einfluss auf die Liquidität
Private Darlehen	<ul style="list-style-type: none"> • günstig • keine Limitierung durch die Belastungsgrenze 	<ul style="list-style-type: none"> • negative Auswirkungen, sofern keine vertragliche Regelung besteht
Einmalentgeltliches Wohnrechtsdarlehen	<ul style="list-style-type: none"> • Hofnachfolger hat das Kapital dann, wenn er es braucht 	<ul style="list-style-type: none"> • keine faire Lösung für beide Parteien • keine Ergänzungsleistungen, wenn der Wohnrechts-Restwert zu hoch ist