

## Generelle Neuschätzung landwirtschaftlicher Grundstücke

Seit Frühjahr 2021 werden laufend die neuen Liegenschaftsschätzungen verschickt. Zahlreiche Schätzungen haben wir inzwischen überprüft.

Im Rahmen dieser Kontrollen konnten wir folgende Feststellungen machen:

- Zum Teil deutliche Anstiege der Ertragswerte, besonders bei Betrieben mit mehreren Wohnungen und relativ kleiner Betriebsleiterwohnung.
- Ebenfalls häufig deutliche Anstiege der Ertragswerte bei guter Wohnlage in Regionen mit hohem, örtlichem Mietpreisniveau.
- Die berechneten Mietwerte für die Nicht-Betriebsleiterwohnungen (gemäss Marktwert geschätzt) sind vielfach realistisch.
- Da bei den Neuschätzungen sehr viele Daten erfasst und verarbeitet werden müssen, können sich Erfassungsfehler einschleichen.

**Achtung:** Trotz der durchwegs positiven Erfahrungen aus den Schätzungskontrollen, lohnt sich eine kritische Überprüfung. Nach Ablauf der Einsprachefrist behalten diese rechtskräftigen Liegenschaftsschätzungen ihre Gültigkeit bis zur nächsten individuellen Neuschätzung.

## Gerichtsurteile und neue Ertragswerte beeinflussen Betriebsübergaben

Auf Grund der neuen Schätzungsanleitung und verschiedener Bundesgerichtsurteilen gilt es bei Betriebsübergaben, bei denen die Selbständigerwerbende Person bis zum Pensionsalter selbständig bleibt, die neuen **Rahmenbedingungen** unter einen Hut zu bringen:

- Infolge höherer Ertragswerte muss häufiger mit einem Liquidationsgewinn gerechnet werden.
- Liquidationsgewinne (im Liquidationsjahr und im Vorjahr realisiert), werden privilegiert und losgelöst vom übrigen Einkommen besteuert.
- Der Liegenschaftsverkauf muss dafür aber zwingend bis am 31. Dezember des Liquidationsjahres beurkundet sein.
- Liquidationsgewinne stellen AHV-pflichtiges Einkommen dar.
- Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit (inkl. Liquidationsgewinne) werden bei der AHV-Rentenberechnung berücksichtigt, sofern diese bis Ende Jahr **vor** dem Jahr in welchem das Rentenalter erreicht wird, realisiert werden.

Bei einer ganzheitlich optimierten Betriebsübergabe werden folgende **Ziele** erfüllt:

- Die Liquidationsgewinne werden bei der AHV-Rentenberechnung berücksichtigt.
- Die Auflösung der stillen Reserven wird privilegiert in den letzten zwei Geschäftsjahren besteuert.
- Bezüge von Säule 3a Guthaben werden bis nach der Geschäftsaufgabe aufgeschoben.

**Wichtig:** Es ist sehr bedeutend, dass ab sofort der Betriebsübergabeprozess viel früher angegangen wird. Dadurch steht mehr wertvolle Zeit für die Entscheidungsfindung zur Verfügung. Ungefähr im 60igsten Altersjahr ist eine erste Standortbestimmung sehr zu empfehlen.