

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Inhaltsverzeichnis Land- und forstwirtschaftl. Grundstücke

- 1. Allgemeines**
- 2. Abgrenzung Landwirtschaft / Nichtlandwirtschaft**
- 3. Schätzungen gemäss Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 26. November 2003**
- 4. Forstwirtschaft (nichtlandw. Grundstücke mit Waldanteil)**

Sachregister

A

Abgrenzung Landwirtschaft / Nichtlandwirtschaft , V / 2

B

bäuerliches Bodenrecht, V / 1

E

Ertragswerterschätzung, V / 1

F

Forstwirtschaft, V/4

G

Grundstück, landwirtschaftliches, V

L

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, V
landwirtschaftliche Schätzung, V / 1 ; V / 2
landwirtschaftlicher Ertragswert, V / 3

N

Nebenbetriebe, V / 2

P

produzierender Gartenbau, V / 2

R

Rechtliche Grundlagen, V / 1

S

Schatzung gemäss Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 26. November 2003, V / 3

SchG, V / 2

Selbstbewirtschaftung, V / 2

U

Umfang der Schätzung, V / 3

V

Verkehrslage Wohnhaus, V / 3

W

Wald, V/4

Waldschätzung, V/4

Allgemeines

1. Grundsatz

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sowie Betriebe des produzierenden Gartenbaus werden aufgrund der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zum Ertragswert geschätzt.

2. Rechtliche Grundlagen

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB).
- Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993 (VBB).
- Anhang I zur VBB, Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 26. November 2003.
- §§ 15 und 16 SchG
- § 10 SchV

3. Anwendungsbereich

3.1 Bundesrecht

Art. 11 und 17 BGBB Anrechnung landwirtschaftlicher Gewerbe in der Erteilung zum Ertragswert.

Art. 21 BGBB Anrechnung landwirtschaftlicher Grundstücke in der Erteilung zum zweifachen Ertragswert.

Art. 42 und 44 BGBB Vorkaufsrecht der Verwandten an landwirtschaftlichen Gewerben zum Ertragswert und an landwirtschaftlichen Grundstücken zum doppelten Ertragswert.

Art. 73 BGBB Belastungsgrenze, 135 % des landwirtschaftlichen Ertragswertes plus Ertragswert der nichtlandwirtschaftlichen Teile.

Art. 37 und 38 LPG Angemessene Verzinsung des Ertragswertes im Pachtzins.

Art. 3 Abs. 1 b IBG Investitionskredite für Darlehen, die den Ertragswert übersteigen.

3.2 Kantonales Recht

- Bewertung landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke zum Ertragswert für die Steuern gemäss §§ 15 und 16 SchG
- Gemäss § 9 der Perimeterverordnung (SRL Nr. 732) kann der Ertragswert als Katasterwert für die Festsetzung von Perimeterbeiträgen mitberücksichtigt werden.

Abgrenzung Landwirtschaft (L) / Nichtlandwirtschaft (NL)

1. Grundsatz für die Zuordnung und Bewertung

Die Zuordnung, ob ein Schätzungsgegenstand nach landwirtschaftlichen oder nichtlandwirtschaftlichen Normen zu schätzen ist, richtet sich im Grundsatz nach § 14 SchG.

§ 14 SchG

¹Als landwirtschaftlich im Sinne dieses Gesetzes gilt ein Grundstück, wenn sein Erwerbspreis oder Anrechnungswert bei der letzten Handänderung durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bestimmt wurde und wenn es landwirtschaftlich genutzt wird.

²Wird die landwirtschaftliche Nutzung weniger als sechs Jahre unterbrochen, gilt das Grundstück weiterhin als landwirtschaftlich gemäss Absatz 1.

Landwirtschaftliche Grundstücke, welche dem Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) unterstellt sind, erhalten eine Schätzung gemäss Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 26. November 2003.

Nach der Zuordnung zu landwirtschaftlichen oder nichtlandwirtschaftlichen Schätzungsobjekten gelten für die Wertermittlung die entsprechenden Schätzungsnormen und Weisungen.

2. Abgrenzungsfragen

2.1 Zuständigkeit

Gestützt auf den Aufgabenbereich und die gesetzlichen Grundlagen hat die für die Landwirtschaft zuständige Schätzungsbehörde in sämtlichen Abgrenzungsfragen zu entscheiden.

2.2 Bewertung von landwirtschaftlichen Teilflächen durch die Schätzungsbehörde für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

Die Bewertung von landwirtschaftlichen Flächen als Teil eines überwiegend nichtlandwirtschaftlichen Grundstückes ist bis zu einem Ausmass von ca. 10'000 m² durch die Schätzungsbehörde für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke direkt vorzunehmen.

Massgebende Ertragswertansätze (Stand Februar 2004):

gute Qualität	Fr./m ² -.45
mittlere Qualität	Fr./m ² -.30
Streuland	Fr./m ² -.15

In diesen Fällen ist unbedingt der Objektartencode 45 einzusetzen.
Landwirtschaftlich genutzte Flächen ab ca. 10'000 m² sind zur Beurteilung der Sachbearbeitung Landwirtschaft zuzustellen.

Schätzungen gemäss Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 26. November 2003

1. Umfang der Schätzungen

Die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 26. November 2003 hat gegenüber der alten Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 25. Oktober 1995 einige grundlegende Änderungen erfahren. Bei Revisionsschätzungen nach der Anleitung vom 26. November 2003 kann deshalb nicht ohne weiteres auf eine Schätzung nach der Anleitung vom 25. Oktober 1995 abgestellt werden. Dies gilt insbesondere, falls es sich bei dem zu schätzenden Objekt um ein Gebäude handelt, welches mit der Jauchegrube in Zusammenhang steht (Wohnhaus / Ökonomiegebäude). In diesen Fällen wird in der Regel eine Neuaufnahme gemacht (§ 4 Abs. 3 SchV)

2. Verkehrslage Wohnhaus

Im Kapitel 4.5 der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 26. November 2003 wird unter Punkt K die Verkehrslage des Wohnhauses bewertet. Dies geschieht aufgrund der Lage und der Grösse der Ortschaft, in welcher sich das Wohnhaus befindet. Dabei sind folgende Punktzahlen zu verwenden:

Verkehrslage Wohnhausbewertung gemäss Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 26. November 2003

Gemeinde	Punkte	Gemeinde	Punkte	Gemeinde	Punkte
Adligenswil	47	Hasle	35	Reiden	40
Aesch	30	Hergiswil	30	Retschwil	35
Alberswil	36	Herlisberg	35	Richental	40
Altbüron	30	Hildisrieden	39	Rickenbach	39
Altishofen	35	Hitzkirch	35	Roggliwil	30
Altwis	30	Hochdorf	42	Römerswil	35
Ballwil	39	Hohenrain	35	Romoos	25
Beromünster	39	Honau	39	Root	39
Buchrain	47	Horw	47	Rothenburg	47
Buchs	36	Inwil	39	Ruswil	40
Büron	39	Knutwil	39	Sempach	42
Buttisholz	36	Kottwil	39	Sulz	35
Dagmersellen	39	Kriens	47	Sursee	45
Dierikon	47	Kulmerau	39	Schenkon	43
Doppleschwand	30	Langnau	40	Schlierbach	36
Ebersecken	30	Lieli	35	Schongau	30
Ebikon	47	Littau	47	Schötz	39
Egolzwil	36	Luthern	30	Schüpfheim	35
Eich	39	Luzern	47	Schwarzenbach	39
Emmen	47	Malters	42	Schwarzenberg	30
Entlebuch	35	Marbach	25	Triengen	39
Ermensee	35	Mauensee	39	Udligenswil	39
Eschenbach	42	Meggen	47	Uffikon	36
Escholzmatt	31	Meierskappel	39	Ufhusen	30
Ettiswil	36	Menznau	39	Vitznau	30
Fischbach	30	Mosen	30	Wauwil	36
Flühli	24	Müswangen	35	Weggis	35
Gelfingen	35	Nebikon	35	Werthenstein	35
Gettnau	36	Neudorf	36	Wikon	42
Geuensee	43	Neuenkirch	42	Willihof	39
Gisikon	39	Nottwil	42	Willisau-Land	40
Greppen	35	Oberkirch	45	Willisau-Stadt	40
Grossdietwil	30	Ohmstal	30	Winikon	36
Grosswangen	36	Pfaffnau	30	Wolhusen	40
Gunzwil	39	Pfeffikon	39	Zell	36
Hämikon	35	Rain	39		

Forstwirtschaft (nichtlandwirtschaftliche Grundstücke mit Waldanteil)

1. Schätzungstechnische Zuordnung

Bei Waldschätzungen ist grundsätzlich zu unterscheiden zwischen Waldflächen, die durch einen amtlichen Feststellungsentscheid (zuständig Volkswirtschaftsdepartement) der Forstgesetzgebung unterstehen und Flächen mit Waldbäumen und/oder Waldsträuchern/Hecken ohne einen amtlichen Waldfeststellungsentscheid.

1.1 Flächen mit amtlichem Feststellungsentscheid

Solche Waldflächen sind in der Regel im Schätzungsprotokoll als Wald mit Flächenangabe aufgeführt. Sofern diese mit Objektartencode 50 - 53 gekennzeichnet sind, darf angenommen werden, dass die vorliegenden Schätzungswerte im Rahmen der generellen Neuschätzung gemäss Regierungsratsbeschluss vom 21. November 1986 neu ermittelt und mit Beschluss des Finanzdepartementes vom 25. April 1997 bzw. 21. Juni 1999 angepasst wurden.

In diesen Fällen können die Schätzungswerte und Flächen unverändert belassen werden. Waldflächen, die schon bisher im Schätzungsprotokoll aufgeführt wurden, jedoch nicht mit einer 50er Codierung gekennzeichnet und grösser als 800 m² sind, müssen zur Neuschätzung mit dem offiziellen Waldformular an die Schätzungsbehörde Landwirtschaft weitergeleitet werden.

Für die Bewertung der Kleinflächen (bis ca. 800 m²) gelten die Ansätze und Weisungen gemäss 1.3

1.2 Flächen mit Waldbäumen und/oder Waldsträuchern ohne amtlichen Feststellungsentscheid

Vorerst ist das Flächenmass zu ermitteln und der Objektartencode 54 einzusetzen. Die Schätzungsakten sind zur Bearbeitung an die Schätzungsbehörde Landwirtschaft weiterzuleiten (grünes Meldeformular benutzen).

1.3 Schätzungswerte für Wald

Anwendungsbereich:

Kleinflächen bis 800 m² mit amtlichem Feststellungsentscheid

Art des Waldes	Fr./m2 (Stand Januar 2001) (Abstufung je nach Alter/Dichte/Qualität)
a) geschlossene Bestockung mit Bäumen oder nur geringem Anteil Laubbäumen	-80 bis -60
b) lockere Bestockung mit Nadelbäumen oder nur geringem Anteil Laubbäumen	-60 bis -60
c) geringe Bestockung mit Nadelbäumen oder nur geringem Anteil Laubbäumen	-40 bis -60
d) Bestockung mit Laubbäumen oder nur geringem Anteil Nadelbäumen	-40 bis -60
e) Hecken, Sträucher	-10 bis -40