

AG oder GmbH und Gesetze über die Landwirtschaft



AG oder GmbH in der Landwirtschaft (2 / 9)

Bevor Sie sich die einzelnen Merkblätter ansehen, sollten Sie [die Einleitung](#) lesen, in der die verschiedenen Organisationsmodelle vorgestellt werden.

[Druckbares PDF herunterladen](#)

Die AG und GmbH sind die einzigen juristischen Personen, die als landwirtschaftliches Gewerbe anerkannt werden können und Anspruch auf Direktzahlungen hat, wenn bei der Gründung bestimmte Regeln eingehalten werden. Die Bedingungen für die Direktzahlungsberechtigung sind in der [Direktzahlungsverordnung](#) und in geringerem Masse in der [Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung](#) festgelegt.

Sie hat auch Anspruch auf strukturelle Beihilfen, die in der Strukturverbesserungsverordnung festgelegt sind. Auch hier müssen bestimmte Bedingungen in Bezug auf die Struktur und die Anteilseigner der AG/GmbH erfüllt werden.

Neben dem Landwirtschaftsgesetz (LWG) und seinen Ausführungsverordnungen sind die beiden anderen Hauptgesetze das Gesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) und das

Gesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG). Diese beiden Bundesgesetze basieren auf dem Modell der Familienlandwirtschaft mit dem Einzelunternehmen als dominierende Rechtsform, was Fragen aufwirft, wenn es sich um Personengesellschaften oder juristische Personen wie AGs oder GmbHs handelt. Auch die Wechselwirkungen mit dem Raumplanungsgesetz (RPG) sind zu berücksichtigen.

Status des landwirtschaftlichen Betriebs

Die Landwirtschaftliche Begriffsverordnung lässt Gesellschaften namentlich als landwirtschaftliche Betriebe zu (LBV, Art. 2 Abs. 1): „Als Bewirtschafter oder Bewirtschafterin gilt die natürliche oder **juristische** Person oder die Personengesellschaft, die einen Betrieb auf eigene Rechnung und Gefahr führt und damit das Geschäftsrisiko trägt.“

Weiter heisst es, dass der Betrieb „*rechtlich, wirtschaftlich, organisatorisch und finanziell selbständig und unabhängig von anderen Betrieben*“ sein muss und dass er „*über ein eigenes Betriebsergebnis verfügen*“ muss.

Um die Autonomie und Unabhängigkeit des Betriebs zu überprüfen, muss insbesondere:

- *der Landwirt Entscheidungen über die Führung seines Betriebs unabhängig von den Landwirten anderer landwirtschaftlicher Betriebe treffen* (Art. 6 LBV);
- *der Bewirtschafter eines anderen landwirtschaftlichen Betriebs oder dessen Gesellschafter, Teilhaber, Aktionäre oder Vertreter einen Anteil von weniger als 25% des Eigenkapital oder des Gesamtkapital des Betriebs besitzen* (LBV, Art. 6, Abs. 4, lit b). Konkret bedeutet dies, dass diese Person nicht mehr als 25% der Gesellschaftsanteile oder Aktien besitzt oder der AG/GmbH ein Darlehen gewährt, das mehr als 25% des Gesamtkapitals ausmacht.

Dies sind zentrale Punkte, da es häufig vorkommt, dass Landwirte meinen, dass sie neben dem Betrieb, der als AG/GmbH organisiert ist, weiterhin einen Einzelbetrieb führen oder Anteile oder Verantwortlichkeiten in anderen Rechtsstrukturen halten können, die mit landwirtschaftlichen Betrieben gleichgesetzt werden. Zum Beispiel: einen Einzelbetrieb führen und Anteile an einer AG erwerben, die einen anderen Betrieb bewirtschaftet. In einem solchen Fall sollten die beiden Betriebe als ein Betrieb betrachtet werden, insbesondere für den Bezug von Direktzahlungen basierend auf die LBV.

Anspruch auf Direktzahlungen

Damit eine AG/GmbH Direktzahlungen erhalten kann, müssen bestimmte Anforderungen erfüllt werden, welche die einerseits die Gesellschaft an sich und andererseits die Gesellschafter betreffen.

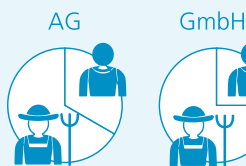
Bedingungen für den Erhalt von Direktzahlungen für eine AG/GmbH

Bedingungen, die sich auf das Unternehmen beziehen

MUSS

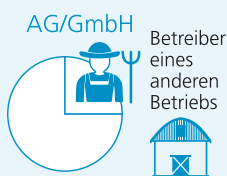
- im Handelsregister eingetragen
- einen landwirtschaftlichen Zweck verfolgen
- Bilanz, die zu mindestens 2/3 aus landwirtschaftlichen Erwerbstätigen besteht
- Namensaktien haben
- keine Bestimmungen, die die Handlungsfreiheit der anerkannten Mitglieder bei Direktzahlungen einschränken würden

ZUSAMMENSETZUNG



Mindestens 2/3 oder 3/4 der: Aktien bzw. Stimmrechte

Zusätzliche Bedingung der Unabhängigkeit



Maximal 25 % des: Eigenkapitals oder Gesamtkapital

Andernfalls → Zusammenführen von Dossiers



Bedingungen, die sich auf die Mitglieder beziehen

1. festlegen, wer (zwangsläufig) als (Mit-)Bewirtschafter gilt

	Anteil am Aktien oder Stammkapital		
	0 %	0 % < und ≤ 25 % (GmbH) / 33 % (AG)	> 25 % (GmbH) / 33 % (AG)
Mitglieder des Verwaltungsrats der AG	Mitbewirtschafter	Mitbewirtschafter	(Mit-)Bewirtschafter
Direktoren und Geschäftsführer der AG/GmbH	Nicht-Bewirtschafter	Mitbewirtschafter	(Mit-)Bewirtschafter
Weitere Mitglieder, denen die Unterschriftsberechtigung eine leitende Funktion verleiht	Nicht-Bewirtschafter	Mitbewirtschafter	(Mit-)Bewirtschafter
Sonstige Mitglieder ohne leitende Funktion	Nicht-Bewirtschafter	Nicht-Bewirtschafter	(Mit-)Bewirtschafter

Ausnahme: Wird der Betrieb von einer einzigen selbstbewirtschaftenden Person (Hauptperson) geführt, gilt eine weitere natürliche Person in leitender Funktion nicht als Mitbewirtschafterin, sofern diese mit weniger als zehn Prozent an Kapital und Stimmrechten beteiligt ist und ihre Funktion ausschliesslich der Sicherstellung der Handlungsfähigkeit der Gesellschaft für den Fall eines Ausfalls der Hauptperson dient. In der Regel handelt es sich dabei um Familienmitglieder oder Treuhänder, die nicht operativ im Sinne der Bewirtschafterin oder Mitbewirtschafterin tätig sind.

2. die Anspruchsvoraussetzungen überprüfen



Bewirtschaftende



Nicht-Bewirtschaftende

MÜSSEN

- Wohnen in der Schweiz
- < 65 Jahre
- Landwirtschaftliche Ausbildung
- Ausserbetriebliche Tätigkeit max. 75 %

Kapitalbesitzer und möglicherweise Arbeitnehmer

Keine Bedingungen

Hinweis zur Bilanz: „der Buchwert des Gewerbes oder der Gewerbe muss mindestens zwei Drittel der Aktiven der AG oder der GmbH ausmachen“ (Art. 3, Abs. 2, lit. c, DZV)

Anforderungen an Mitbewirtschaftende

Beitragsberechtigt sind die natürlichen Personen, die das Unternehmen führen. Ein Teil der Voraussetzungen für den Anspruch auf Beiträge betrifft daher die Gesellschafter, die als (Mit-)Bewirtschafter gelten.

Zunächst muss daher festgestellt werden, wer die (Mit-)Bewirtschafter der Gesellschaft sind. Zwei Kriterien sind dabei ausschlaggebend: die leitende Funktion und der Kapitalanteil.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats einer Aktiengesellschaft üben die Oberleitung aus: sie **gelten stets als (Mit-)Bewirtschafter**.

Direktoren und Geschäftsführer, die Kapital und Stimmrechte halten, leiten das Unternehmen ebenfalls, indem sie die für den Betrieb des Unternehmens notwendigen laufenden Entscheidungen treffen. Sie **gelten als (Mit-)Bewirtschafter**.

Mitglieder ohne formelle leitende Funktion, deren Unterschriftsberechtigung jedoch über die Vollmacht für laufende Geschäfte ohne große Tragweite hinausgeht und **ihnen de facto die Befugnisse einer leitenden Funktion verleiht, und die Kapital und Stimmrechte halten, gelten ebenfalls als (Mit-)Bewirtschafter**.

Die übrigen Gesellschafter, die keine leitende Funktion ausüben, gelten grundsätzlich nicht als Mitbewirtschafter. **Gesellschafter ohne leitende Funktion, die jedoch mehr als ein Viertel (GmbH) bzw. ein Drittel (AG) des Kapitals halten, müssen zwingend als Mitbewirtschafter anerkannt werden**; andernfalls könnte die an die Gesellschaft gestellte Bedingung, dass die Personen oder die Personengesellschaft, die sie bewirtschaften, mindestens drei Viertel (GmbH) bzw. zwei Drittel (AG) des Kapitals und der Stimmrechte halten müssen, nicht erfüllt werden.

Die Anwendung dieser Grundsätze auf den Sonderfall einer Familienholding wird in einer [Vollzugshilfe](#) erläutert, die auf der Website des BLW veröffentlicht ist.

Als Geschäftsführer oder Mitbewirtschafter der AG/GmbH müssen die natürlichen Personen:

- ihren zivilrechtlichen **Wohnsitz** in der Schweiz haben
- am 1. Januar des Beitragsjahres unter **65 Jahre alt** sein
- die Anforderungen an die **landwirtschaftliche Ausbildung** ([DZV, Art. 4](#)) erfüllen
- **Sie** dürfen nicht mehr als 75% einer **ausserbetrieblichen Tätigkeit nachgehen**.
- die Bedingung des [Selbstbewirtschafters](#) erfüllen (im Betrieb arbeiten).

Anforderungen an die Gesellschaft

- Sie muss im **Handelsregister** eingetragen sein.
- Sie muss einen **landwirtschaftlichen Zweck** verfolgen, sprich „*sich der Pflanzenproduktion oder der Tierhaltung oder beiden Tätigkeiten gleichzeitig widmen*“.
- Der Buchwert des Betriebskapitals und – falls die AG oder GmbH Eigentümer ist – der Buchwert des Gewerbes macht **mindestens zwei Drittel der Aktiven der AG oder GmbH** aus.
- die Gesellschaft muss **Namensaktien** haben
- im Falle von AGs **müssen die** Bewirtschaftenden in leitender Funktion eine direkte Beteiligung von **mindestens zwei Dritteln am Aktienkapital** sowie zwei Drittel der Stimmrechte durch Namensaktien **halten**
- im Falle einer GmbH müssen die Bewirtschaftenden in leitender Funktion eine direkte Beteiligung von **mindestens drei Vierteln** am Stammkapital und an den Stimmrechten halten
- Die Statuten dürfen keine Bestimmungen enthalten, welche **die Handlungsfreiheit der Anteilhabenden mit anerkanntem Anspruch auf Direktzahlungen** zugunsten der anderen (nicht beitragsberechtigten) Anteilhabenden oder Dritter einschränken würden. (z.B. sind Statuten unzulässig, nach denen alle Entscheide einstimmig gefällt werden müssen, weil dann eine

nicht beitragsberechtigte Person mit Anteilen von z.B. 10% die Handlungsfreiheit der anderen einschränken kann.)

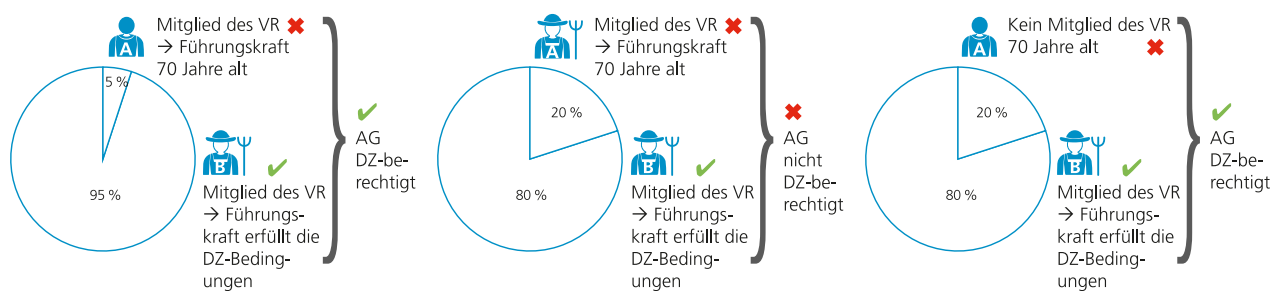
Wenn die AG/GmbH Eigentümerin eines Betriebs ist und dieses an einen ihrer Aktionäre oder Geschäftsführer verpachtet, muss der Anspruch auf Direktzahlungen überprüft werden. Einschränkungen sind in Artikel 3 Absatz 2bis in der DZV vorgesehen. Ziel ist es zu verhindern, dass eine juristische Person, die von Direktzahlungen ausgeschlossen ist, indirekt über einen Pachtvertrag davon profitiert. Im Fall einer AG/GmbH kann dies toleriert werden, wenn es sich nicht um eine Umgehung handelt.

Hier werden nur die wichtigsten Bedingungen oder diejenigen, deren (oft unbeabsichtigte) Nichteinhaltung am häufigsten vorkommt, dargestellt.

Beispiele

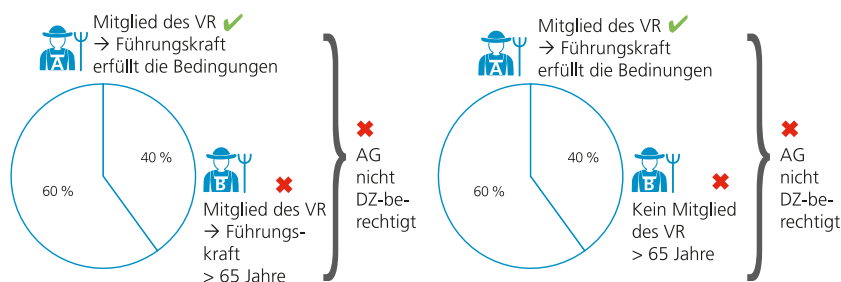
Hinweis: Eine Person gilt als Führungskraft, wenn sie bereits vor dem Alter von 65 Jahren den Betrieb (mit-)geleitet hat.

Anspruch auf Direktzahlungen - Beispiel 1



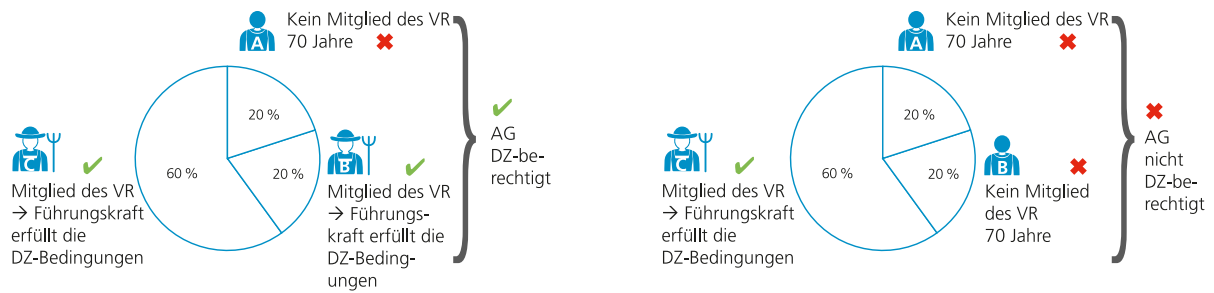
Die AG ist Direktzahlungs-berechtigt, wenn A entweder weniger als 10 % des Kapitals besitzt oder wenn A zwischen 10 % und 33 % besitzt und nicht im Verwaltungsrat (VR) sitzt.

Anspruch auf Direktzahlungen - Beispiel 2



Die AG ist nicht Direktzahlungs-berechtigt, da B mit 40 % der Anteile immer noch als Landwirt gilt. (VR = Verwaltungsrat)

Berechtigung für Direktzahlungen - Beispiel 3



Die AG ist nur dann Direktzahlungs-berechtigt, wenn B als Landwirt anerkannt ist und die Bedingungen für DZ erfüllt, ansonsten erreicht das von den Landwirten (nur C) gehaltene Kapital nicht die erforderlichen 2/3. (VR = Verwaltungsrat)

Strukturhilfen

In den meisten Fällen kann eine AG/GmbH, die ein landwirtschaftliches Gewerbe bewirtschaftet und für Direktzahlungen anerkannt ist, wie eine natürliche Person landwirtschaftliche Investitionskredite oder Beiträge im Sinne der Strukturverbesserungsverordnung (SVV) erhalten.

Folgende Bedingungen müssen erfüllt sein:

- die Regeln der **Direktzahlungsverordnung Art. 19** einhalten
- **Betriebsgrösse** mindestens 1,0 SAK (oder 0,6 SAK in bestimmten Fällen) [Art. 6](#)
- zu zwei Dritteln **im Besitz** von **natürlichen Personen** sein, **die** gemäss der SVV (Strukturverbesserungsverordnung) **Anspruch auf finanzielle Unterstützung** haben und über mindestens zwei Drittel der Stimmrechte verfügen [Art. 31](#). Hierzu müssen die Personen über eine anerkannte Qualifikation verfügen.
- Wenn das arithmetische Mittel des **steuerpflichtigen Vermögens** der beteiligten natürlichen Personen vor der Investition CHF 1'000'000 übersteigt, wird der Beitrag für individuelle Massnahmen um CHF 5'000 für jede weitere Tranche von CHF 20'000 reduziert [Art. 38](#)
- Wenn die AG/GmbH Mieter des Anwesens ist und selbst investiert, ist **ein Baurecht** und ein Mietvertrag über 20 Jahre (oder die Kreditlaufzeit) erforderlich. [Art. 5](#)

Darüber hinaus können AGs/GmbHs unter bestimmten Bedingungen auch andere kantonale Investitionskredite erhalten.

Zudem kann dem Inhaber von Aktien oder Anteilen eine Starthilfe gewährt werden, wenn die persönlichen Voraussetzungen erfüllt sind (Alter, Ausbildung). Dies kann im Fall des Erwerbs von Aktien vom Veräusserer nützlich sein.

Anforderungen an die Rechtsform im BGGB, LPG, RPG und ihre Folgen

Im Gegensatz zu anderen Berufsfelder unterliegt die Landwirtschaft einer sehr spezifischen Gesetzgebung mit verschiedenen relevanten Gesetzestexten, die ihr einen besonderen

Status und damit Regeln verleihen, die sich von denen anderer Wirtschaftssektoren unterscheiden.

Neben dem Landwirtschaftsgesetz (LwG) und seinen Ausführungsverordnungen sind die beiden anderen Hauptgesetze das Gesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) und das Gesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG). Diese beiden Bundesgesetze **basieren auf dem Modell der Familienlandwirtschaft** und haben, wie im ersten Artikel des BGBB definiert, zum Ziel „Familienbetriebe als Grundlage eines gesunden Bauernstandes (...) zu erhalten“ und „die Stellung des Selbstbewirtschafters (...) zu stärken“. Sie lassen sich daher höchstens begrenzt auf juristische Personen anwenden.

Wenn Sie eine AG/GmbH gründen, entsteht ein Rechtssubjekt, das sich von der natürlichen Person oder den natürlichen Personen, die die AG/GmbH gründen, unterscheidet. Für das Gesetz ist diese neue juristische Person nicht mit der natürlichen Person identisch. Diese Unterscheidung zwischen den beiden Personen ist nicht immer einfach auf das BGBB oder das LPG anzuwenden, da diese nicht dafür ausgelegt sind.

Die folgenden Kapitel sollen die derzeit bekannten Informationen zur Anwendung des bürgerlichen Bodenrechts und des landwirtschaftlichen Pachtrechts auf AGs/GmbHs darstellen und einige Punkte aufzeigen, auf die aktuelle keine abschliessende Antwort vorliegt.

Bürgerliches Bodenrecht und landwirtschaftlicher Pachtvertrag

Erwerb

Eine AG/GmbH kann Eigentümerin eines landwirtschaftlichen Gewerbes sein. Dafür muss sie die Bedingungen für die Selbstbewirtschaftung erfüllen (Art. 9 BGBB). Nach der aktuellen Rechtsprechung gelten für eine AG/GmbH folgende Kriterien (laufende BGBB-Revision 2025, Änderungen möglich):

- Die Personen, die die Aktien oder Stammanteile der juristischen Person halten und die Anforderungen zur Selbstbewirtschaftung erfüllen, verfügen über eine Mehrheitsbeteiligung
 - oder
- Mindestens die Mehrheit der Aktionäre/Gesellschafter arbeitet im Betrieb mit.

Beispiel: *Im Kanton Waadt gibt die Commission foncière Empfehlungen zum Inhalt der Statuten von AG/GmbH, die landwirtschaftliche Gewerbe und/oder Grundstücke besitzen.*

„Sie müssen die folgenden Elemente umfassen:

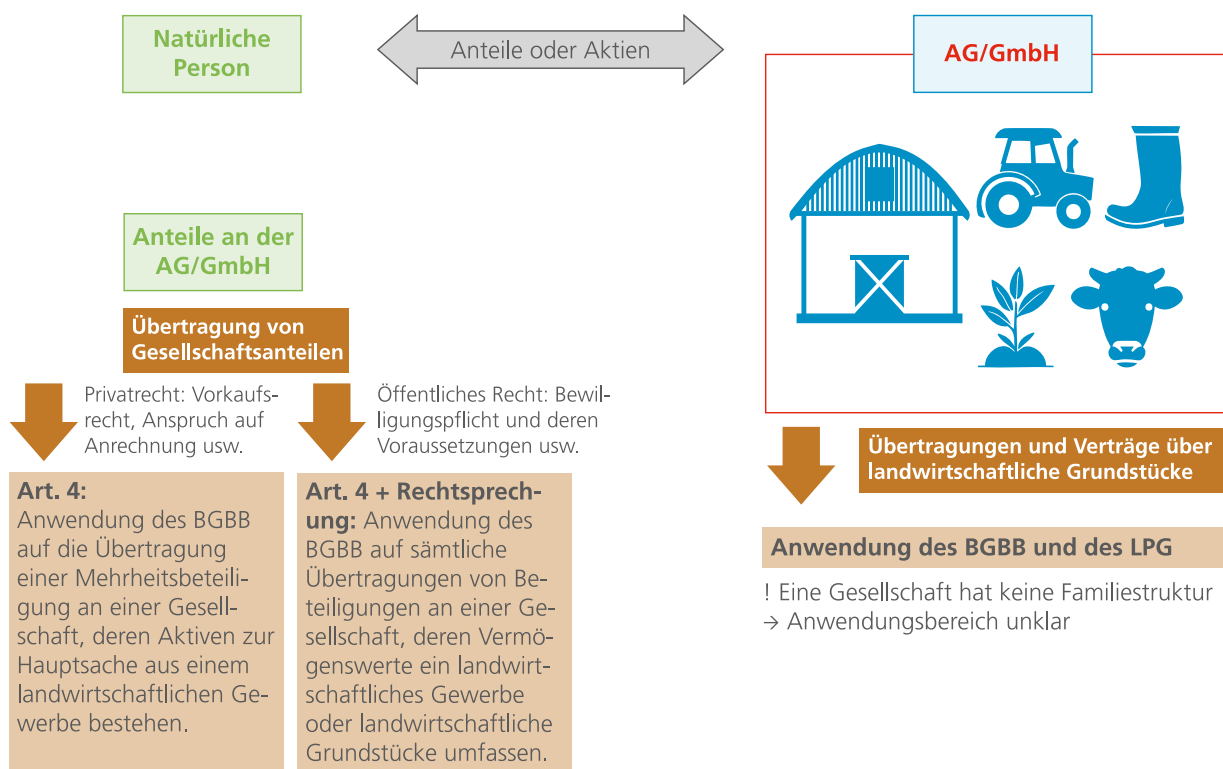
- *Die Aktien der Gesellschaft müssen auf den Namen lauten. Sie können nicht in Inhaberaktien umgewandelt werden.*
- *Die Aktien der AG/die Anteile der GmbH müssen mehrheitlich von selbstbewirtschaftenden Landwirten oder Weinbauern im Sinne von Artikel 9 BGBB gehalten werden.*

- Jede Übertragung von Aktien der AG / von Anteilen der GmbH muss ausserdem der Grundstückskommission zur Genehmigung vorgelegt werden, bevor sie in das Register der Aktien / Anteile eingetragen wird.
- Jede Änderung der obigen Satzungsklauseln kann erst nach der Genehmigung durch die Landkommission wirksam werden.,,

Übertragung von Aktien/Stammanteilen

Die Bestimmungen des BGBB gelten für die Übertragung von Stammanteilen durch **natürliche Personen unterschiedlich für das öffentliche Recht** (Erwerb, Realteilung, Parzellierung) und **das Privatrecht** (Erbteilung, Kaufrecht, Vorkaufsrecht, Gewinnanspruch usw.). Für das öffentliche Recht präzisiert und erweitert die bestehende Rechtsprechung gewisse Aspekte des BGBB, während es für das Privatrecht derzeit praktisch keine Rechtsprechung gibt.

Geltungsbereich des BGBB und des LPG bei Eigentumsübertragungen an eine AG/GmbH



Bestimmungen des öffentlichen Rechts (3. Titel BGBB)

Gemäss der Rechtsprechung (Urteile des Bundesgerichts 140 II 233 und 150 II 168 vom März 2024) **unterliegt jede Erwerbshandlung der Bewilligungspflicht** nach den Art. 61 ff. BGBB.

Nach Art. 61 Abs. 3 BGBB gelten als Erwerb: *die Eigentumsübertragung sowie jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einer Eigentumsübertragung gleichkommt.*

Der Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks durch Übertragung von Aktien oder Stammanteilen (durch eine natürliche Person, die diese Beteiligungen hält) **bleibt somit den Bewilligungsvoraussetzungen des bürgerlichen Bodenrechts**

unterstellt, insbesondere der Eigenschaft als **Selbstbewirtschafter** und einem **nicht übersetzten Preis** (Art. 63 BGG). Ist der Erwerber selbst eine juristische Person, präzisiert die Rechtsprechung des Bundesgerichts, dass eine solche juristische Person die Voraussetzung der Selbstbewirtschaftung erfüllt, wenn sie mehrheitlich von natürlichen Personen gehalten wird, die ihrerseits die Kriterien des Selbstbewirtschafters erfüllen, oder wenn die Mehrheit der Aktionäre/Gesellschafter auf dem Betrieb mitarbeitet. (Revision des BGG zu diesem Punkt läuft, mit dem Ziel einer stärkeren Beteiligung bewirtschaftender natürlicher Personen an juristischen Personen.) Diese Bedingung muss dauerhaft eingehalten werden.

Bestimmungen des privaten Rechts (2. Titel BGG) – Anspruch auf Zuweisung, Anrechnungswerte, Vorkaufsrecht:

Gemäss Art. 4 Abs. 2 BGG: *Die Bestimmungen (des Privatrechts) über die landwirtschaftlichen Gewerbe gelten auch für eine Mehrheitsbeteiligung an einer juristischen Person, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen.*

Allgemeiner Fall:

Unter den Voraussetzungen von Art. 4 Abs. 2 BGG werden Mehrheitsbeteiligungen an juristischen Personen wie ein landwirtschaftliches Gewerbe behandelt. Die Erben behalten grundsätzlich ihren Anspruch auf Zuweisung (Art. 11 BGG), und die Verwandten ein Vorkaufsrecht (Art. 42 BGG) auf das Aktien- oder Stammanteils paket, das im Wesentlichen ein landwirtschaftliches Gewerbe enthält. Die Bestimmungen über die Anrechnungswerte (Art. 17 BGG) gelten auch für den Verkaufspreis der Aktien oder Stammanteile, insbesondere die Ertragswertregel.

Besonderheiten:

- AG/GmbH als Betriebsgesellschaft (nicht Eigentümerin des Gewerbes): Ein Erbe, der die Zuweisung eines landwirtschaftlichen Gewerbes verlangt, das im Privateigentum eines Elternteils stand, kann **nicht automatisch die Zuweisung der beweglichen Sachen** (Vieh, Maschinen, Vorräte usw.) gemäss Art. 15 BGG verlangen, wenn diese im Eigentum einer AG/GmbH stehen, noch deren Anrechnung zum Nutzwert.
- Wenn die Vermögenswerte einer juristischen Person nicht hauptsächlich aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestehen (**überwiegend nichtlandwirtschaftliche Vermögenswerte**), findet das BGG keine Anwendung. In diesem Fall kann der Erbe, der die Gesellschaft übernimmt, um sie zu bewirtschaften, keinen Anspruch auf die Anrechnung des Gewerbes zum Ertragswert gemäss Art. 17 Abs. 1 LDFR geltend machen..
- **Anspruch auf Zuweisung eines landwirtschaftlichen Grundstücks:** Da die geltende Gesetzgebung nicht vorsieht, dass die Bestimmungen über landwirtschaftliche Grundstücke auf Beteiligungen an juristischen Personen angewendet werden, gilt das Recht eines Erben, der selbst Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist, auf die Zuweisung eines Grundstücks im Eigentum einer AG/GmbH im Rahmen einer Erbteilung zum doppelten Ertragswert (Art. 21 BGG) grundsätzlich nicht.
- **Vorkaufsrecht des Miteigentümers (Art. 49 Abs. 1 BGG):** Bei einer Beteiligung von zwei Personen mit je 50 % der Aktien/Stammanteile ist im

Gesetz kein Vorkaufsrecht vorgesehen, da keiner der beiden Aktionäre/Gesellschafter die Mehrheit hält.

- **Gewinnanspruch:** Die Modalitäten des Gewinnanspruchs gelten beim Transfer von Aktien/Stammanteilen. Da dieser Anspruch jedoch nicht im Grundbuch eingetragen ist, erfolgt keine automatische Benachrichtigung des Berechtigten bei einer Anteilsübertragung.
- Wenn eine AG/GmbH Eigentümerin und Bewirtschafterin des landwirtschaftlichen Gewerbe ist, kann die AG/GmbH das **Vorkaufsrecht des Pächters** geltend machen – nicht mehr die natürliche Person, die die Aktien/Stammanteile hält. Im Fall einer AG/GmbH als Betriebsgesellschaft kann sie hingegen kein Vorkaufsrecht auf Grundstücke geltend machen, da sie nicht Eigentümerin eines Gewerbe ist.

Verkauf von Vermögenswerten im Eigentum einer AG/GmbH und Verträge der Gesellschaft

Bei den **Vermögenswerten im Eigentum sowie den Transaktionen oder Verträgen der juristischen Person selbst** ist es schwierig, die Bestimmungen des BGG und des LPG umzusetzen, die sich diese Bestimmungen auf die Familie beziehen.

Direkte Transaktionen durch eine juristische Person

- **Zuweisungsrecht für ein landwirtschaftliches Gewerbe:** Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts gilt die Ausnahme von der Bewilligungspflicht bei Übertragungen im Familienkreis (Art. 62 BGG) nicht für Verkäufe durch die juristische Person selbst, wenn diese Eigentümerin des landwirtschaftlichen Gewerbe ist.
- **Gewinnanspruch:** Mangels Rechtsprechung ist unklar, ob und wie ein Gewinnanspruch gemäss Art. 28 BGG bei der Veräusserung eines landwirtschaftlichen Gewerbe durch eine AG/GmbH angewendet wird, da diese keine Miterben hat.
- **Vorkaufsrecht:** Ebenso ist unklar, ob ein Vorkaufsrecht gemäss Art. 42 BGG besteht, wenn die juristische Person selbst ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück veräussert, da sie keine Verwandten hat.
- **Vorverpachtungsrecht** (in Kantonen, wo es existiert): Die Nachkommen eines „Eigentümers“ eines landwirtschaftlichen Gewerbes in Form von Beteiligungen an einer AG/GmbH können kein Vorverpachtungsrecht gemäss Art. 5 LPG geltend machen, wenn die AG/GmbH das Gewerbe verpachtet, da sie nicht als Nachkommen der juristischen Person gelten.

Es kann sinnvoll sein, vertraglich ein Gewinnrecht, ein Vorkaufsrecht oder ein Vorverpachtungsrecht mit der AG/GmbH zu vereinbaren.

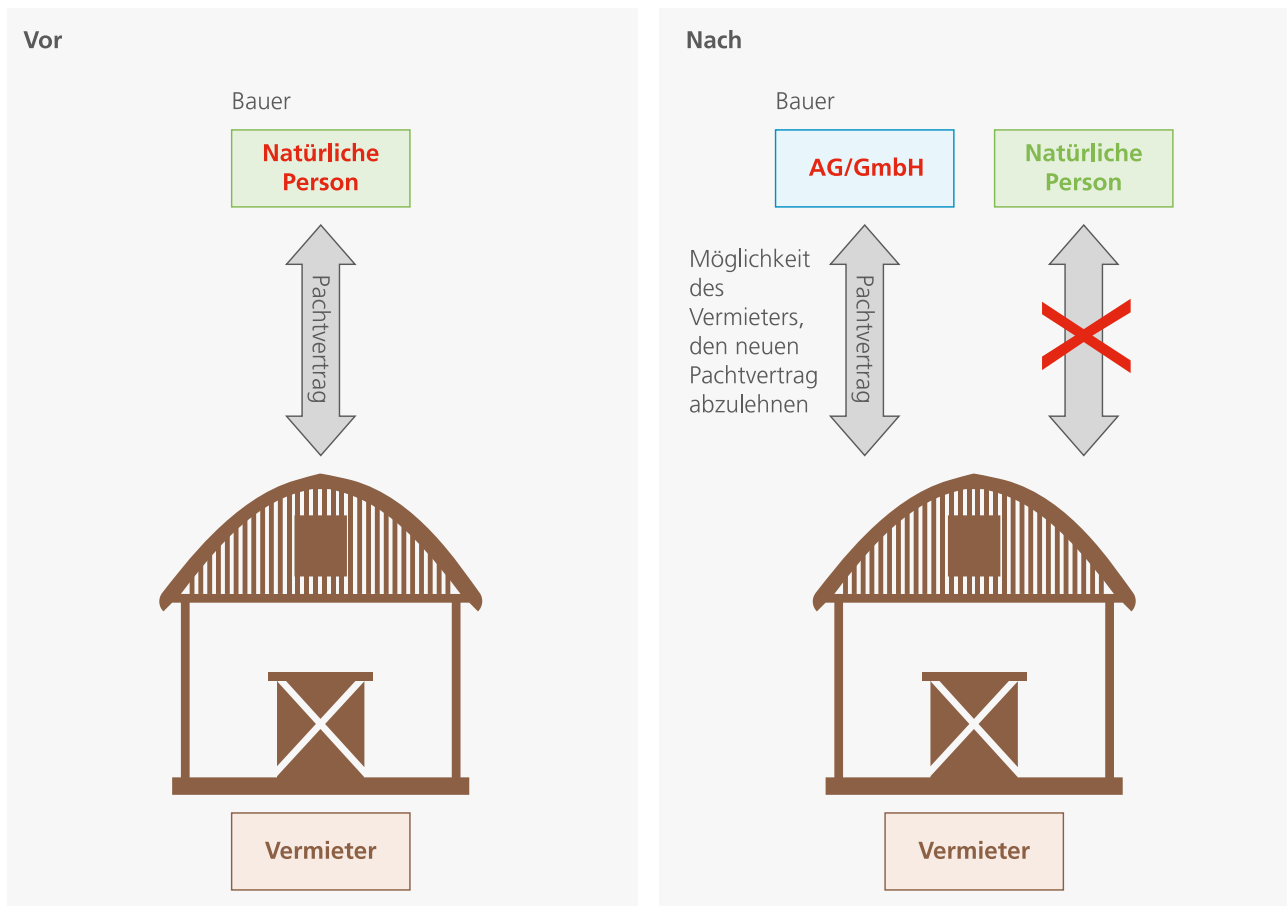
Bewirtschaftung im Pachtverhältnis durch eine AG/GmbH

- **Übertragung des Pachtvertrags im Todesfall des Pächters:** Wenn eine AG/GmbH eine Bewirtschaftung im Pachtverhältnis übernommen hat und die Person, die den Betrieb führt, verstirbt, können deren Nachkommen den

Pachtvertrag nicht gemäss Art. 18 LPG übernehmen. **Der Pachtvertrag läuft mit der AG/GmbH weiter.** Die Erben können die Bewirtschaftung nur fortsetzen, indem sie die Aktien/Stammanteile erben.

- Übernahme laufender Pachtverträge: Beim Übergang eines Betriebs in eine AG/GmbH ist Art. 19 LPG zu beachten, der die Übernahme von Pachtverträgen bei Betriebsübergabe regelt. **Der Eigentümer der verpachteten Flächen kann die Übertragung des Pachtvertrags an den Übernehmer (die AG/GmbH) verweigern,** da die Übertragung an eine AG/GmbH als Betriebsübergabe gilt – auch wenn die gleiche natürliche Person 100 % der Aktien/Stammanteile hält.

Pachtvertrag: ein Wechsel des Landwirts



Rechte des Ehegatten

Wohnrecht: Im Fall einer Erbteilung eines Gewerbes im Eigentum einer AG/GmbH erbt der Erbe das Paket an Aktien/Stammanteilen, während die Grundstücke im Eigentum der AG/GmbH verbleiben. Der Ehegatte (des verstorbenen Bewirtschafters) kann Ansprüche auf die Übertragung des Aktienpakets geltend machen (z. B. Anrechnungswert), jedoch grundsätzlich nicht auf die physischen Gebäude. Es ist daher unklar, ob ein Wohnrecht zugunsten des Ehegatten des Bewirtschafters gemäss Art. 11 Abs. 3 BGBB bestehen würde.

Mangel an Rechtsprechung

Trotz einiger bestehender Rechtsprechung, insbesondere im öffentlichen Recht, **bestehen weiterhin zahlreiche Grauzonen, vor allem im privaten Recht, da eine AG/GmbH keine Erben, keinen Ehegatten und keine Verwandten hat.** Viele Artikel des BGBB regeln jedoch eine besondere Anwendung im landwirtschaftlichen Bereich im Rahmen der

Erbteilung oder der Veräusserung eines Gewerbes oder Grundstücks (z. B. Gewinnanspruch der Miterben, Vorkaufsrecht der Verwandten usw.).

Raumplanung

Die landwirtschaftliche Tätigkeit findet in sehr grossem Umfang ausserhalb der Bauzone statt. **Die Einhaltung des Raumplanungsgesetzes (RPG) ist daher auch bei der geplanten Gründung einer AG/GmbH sehr wichtig.**

Die für die Landwirtschaftszone konformen Bauten und Anlagen sind im RPG insbesondere in [Art. 16a](#) geregelt. [Artikel 24b](#) behandelt mögliche Ausnahmen für nichtlandwirtschaftliche Nebentätigkeiten. Die [Raumordnungsverordnung](#) präzisiert und ergänzt diese Artikel insbesondere in Artikel 34 ff.

Die Frage der AGs/GmbHs in der Landwirtschaft und deren mögliche Auswirkungen ist nicht auf Gesetzes- oder Verordnungsstufe vorgesehen. Sie wird auch in Fachartikeln oder Stellungnahmen zu Gesellschaften in der Landwirtschaft kaum behandelt.

Im „Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone“ findet sich allenfalls eine Klarstellung bezüglich der Tatsache, dass ein Selbstbewirtschafter auch eine juristische Person sein kann, im Zusammenhang mit dem Kapitel zur Bedeutung des BGGB für die Raumplanung.

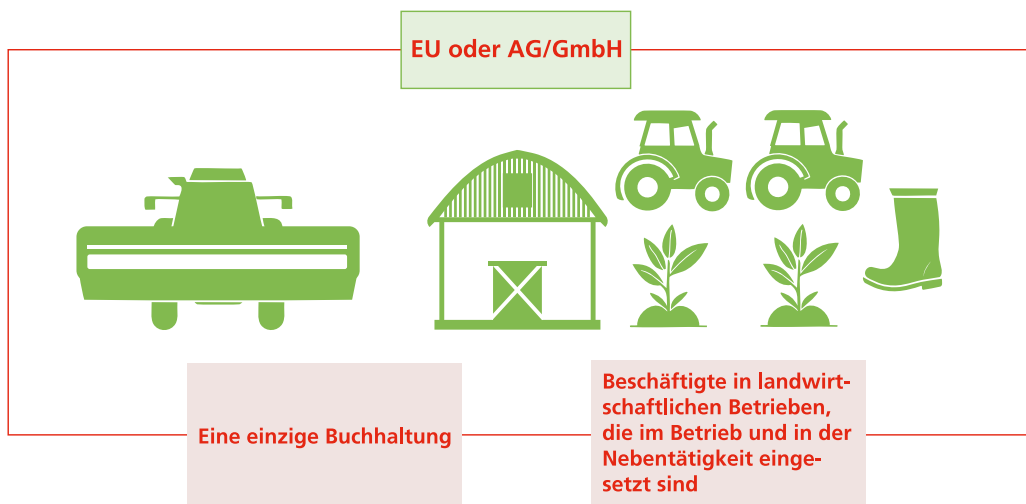
Die Gründung einer Gesellschaft (mit oder ohne die Grundstücke) **für seinen gesamten landwirtschaftlichen Betrieb** und die damit verbundenen Nebentätigkeiten **scheint daher kein Problem zu sein.**

Für viele Aspekte, insbesondere die Einhaltung der landwirtschaftlichen Zone für die innere Entwicklung (Art. 16a Abs. 2) oder die möglichen Ausnahmen für nicht-landwirtschaftliche Nebenaktivitäten (Art. 24b), wird jedoch eine klare Verbindung zum landwirtschaftlichen Gewerbe und/oder der Familie des Landwirts gefordert und präzisiert.

Die Gründung einer juristischen Person, **um eine Aktivität von seinem Betrieb** (der ganz oder teilweise in einer landwirtschaftlichen Zone liegt) **zu isolieren, muss daher sorgfältig analysiert werden, wobei auch die Übereinstimmung mit der Nutzung der Zone** nach der Gründung der neuen Strukturen zu **berücksichtigen** ist, da die klare Verbindung mit dem landwirtschaftlichen Gewerbe oder der Familie des Landwirts nicht immer einfach nachzuweisen ist.

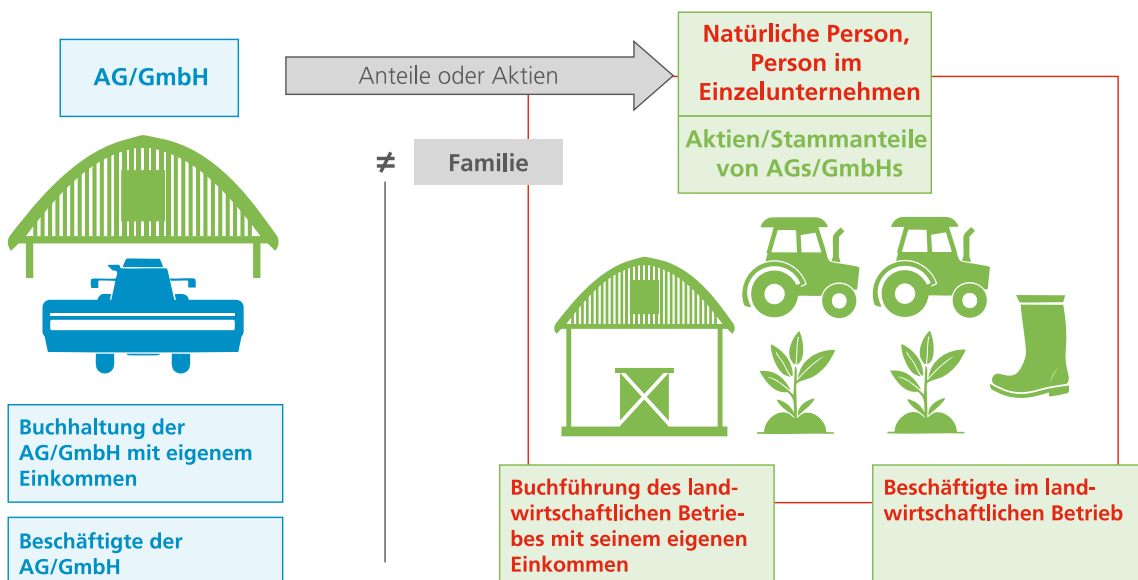
Umgekehrt kann die Schaffung von zwei Strukturen dazu führen, dass eine nicht zonenkonforme Nebentätigkeit erkennbar wird, die zuvor nicht wahrnehmbar war, solange sie in derselben Struktur wie der landwirtschaftliche Betrieb eingebettet war.

**Landwirtschaftlicher Betrieb und Nebentätigkeiten,
die in derselben Struktur (EU oder AG/GmbH) verwaltet werden.**



→ Tätigkeit eindeutig mit dem landwirtschaftlichen Betrieb und der Familie verbunden, schwer zu trennen

Isolierte Tätigkeit in einer juristischen Person



→ Verbindung zum landwirtschaftlichen Betrieb und zur Familie schwer nachzuweisen.