

Leitfaden für Gruppen/Kollektive zur gemeinschaftlichen Betriebsführung

Impressum

Herausgeberin AGRIDEA
Eschikon 28 | CH-8315 Lindau
T +41 (0)52 354 97 00 | F +41 (0)52 354 97 97
kontakt@agridea.ch | www.agridea.ch

Autor Till Graf

Fachkorrektur Agriexpert, Martin Goldenberger

© AGRIDEA, Juli 2025

Ohne ausdrückliche Genehmigung des Herausgebers ist es verboten,
diesen Leitfaden oder Teile daraus zu fotokopieren oder auf andere Art zu
vervielfältigen.

Sämtliche Angaben in dieser Publikation erfolgen ohne Gewähr.
Massgebend ist einzig die entsprechende Gesetzgebung.

Vorwort

Dieser Leitfaden behandelt die gemeinschaftliche und gleichberechtigte Betriebsführung durch mehrere Personen. Gemeint sind nicht verwandte oder verheiratete Personen, die gemeinsam ein einzelständiges landwirtschaftliches Gewerbe¹ bewirtschaften möchten. Wie kann sich eine Gruppe von Leuten organisieren, damit die Verantwortung und die Finanzierung aufgeteilt werden kann und nicht bei einer Person allein liegt? Welche Rechtsform eignet sich für die gleichberechtigte Betriebsführung durch mehrere Personen?

Nachfolgend werden verschiedene Ausgangslagen aufgezeigt und Möglichkeiten dargestellt, wie man sich in diesem Fall als Kollektiv bzw. als Gruppe organisieren könnte. Denn die Frage nach der geeigneten Rechtsform kann nicht generell beantwortet werden, es kommt beispielsweise darauf an, wie viele Personen involviert sind, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe gekauft oder gepachtet werden soll und ob die Gruppe Direktzahlungen erhalten möchte oder nicht. Einige Grundsätze gelten jedoch in jedem Fall. Bevor ein solches Projekt gemeinsam in Angriff genommen wird, ist es zentral, dass sich die Gruppenmitglieder zunächst kennenlernen und mit den Werten und Vorstellungen der anderen Personen auseinandersetzen. Denn Menschen reagieren unterschiedlich auf Belastung und Stress, die bei einer gemeinsamen Bewirtschaftung eines Hofes zweifellos auftauchen werden. Deshalb sollte man bereits vor dem Kauf oder der Pacht eines Betriebs probeweise gemeinsam arbeiten, um herauszufinden, ob die Zusammenarbeit funktionieren kann. Auch grundsätzliche Werte z.B. bezüglich Kommunikation und im Umgang mit Menschen und Tieren sollten offen kommuniziert werden. Wenn sich die Personen gut kennen und verstehen, haben sie eine solide Basis, um gemeinsam über die Bewirtschaftung eines Hofes entscheiden zu können. Obwohl diese Abklärungen einen erheblichen Aufwand bedeuten, sind sie unerlässlich, da spätere Konflikte innerhalb des Kollektivs deutlich schwerwiegendere Konsequenzen haben können. Wenn ein Mitglied des Kollektivs bereits einen Hof besitzt, bietet es sich an, weitere Personen zuerst anzustellen, um zu prüfen, ob die Zusammenarbeit funktioniert. In einem weiteren Schritt kann dann darüber diskutiert werden, wie die bisher Angestellten am Betrieb beteiligt werden könnten, damit man die Verantwortung und die finanzielle Last teilen kann.

Wenn man sich dazu entschieden hat, dass man einen Betrieb gemeinsam bewirtschaften möchte, gilt es, eine geeignete Rechtsform zu finden und gewisse Aspekte klar und im Detail zu regeln. Auch wenn sich die Personen untereinander gut verstehen, müssen einige Punkte geregelt sein. Denn man weiss nie, was die Zukunft bringt, es kann sein, dass irgendwann jemand aussteigen will, unvorhergesehene Ereignisse wie Unfälle oder Todesfälle eintreten, oder weitere Personen in die Bewirtschaftung eingebunden werden sollen. Auch der Fall der Auflösung des Kollektivs und ein allfälliger Verkauf des Betriebs sollte im Voraus besprochen und schriftlich geregelt werden. Dabei geht es insbesondere um finanzielle und rechtliche Fragen. Wenn ein Betrieb über längere Zeit geführt wird, werden oft beträchtliche Summen beispielsweise in Maschinen oder Gebäude investiert. Wenn dann jemand aussteigen möchte, muss man eine möglichst präzise und faire Regelung haben, wie die Person, die den Betrieb verlässt, vom Geld, das im Betrieb steckt und dass sie möglicherweise mitfinanziert hat (durch einen tieferen Lohn beispielsweise

¹ Teilweise wird aus Gründen der Lesbarkeit auch von Hof oder Betrieb gesprochen. Gemeint ist in jeden Fall ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des BGGB, welches die Gewerbegrenze erreicht.

se), einen Anteil erhält und wie dieser bemessen wird. Auch die stillen Reserven, die durch Abschreibungen auf Maschinen und Gebäude entstehen, sollte man dabei mit einberechnen. Klar geregelte Rahmenbedingungen sollen verhindern, dass es zu Streitfällen kommt, die dann möglicherweise vor Gericht ausgefochten werden müssen. Damit es nicht so weit kommt, sollte man unbedingt zu Beginn der gemeinsamen Bewirtschaftung, wenn man sich (noch) einig ist, verbindliche Regeln und Verträge aushandeln, die für alle Personen fair und stimmig sind. In den meisten Fällen sind die Leute einander wohlgesonnen und man geht auch im Guten wieder auseinander. Aber es geht darum, dass man für den schlechten Fall vorsorgt und sich Gedanken dazu macht, wie der Fall, wenn ein Mitglied austritt oder das Kollektiv sich auflöst, gerecht geregelt werden kann.

Zudem sollte immer die Frage des Eigentums im Rahmen des bürgerlichen Bodenrechts (BGBB) berücksichtigt werden. Wer ist im Grundbuch als Eigentümer eingetragen? Wessen Nachkommen können das Gewerbe zum Ertragswert erwerben? Wann gibt es eine Änderung im Grundbuch, welche Vorkaufsrechte werden bei einem Verkauf allenfalls ausgelöst? Weiter können Aspekte des Landwirtschaftsgesetzes (LwG), des Pachtgesetzes (LPG), des Raumplanungsgesetzes (RPG), der Direktzahlungsverordnung (DZV, inkl. Weisungen und Erläuterungen), der Strukturverbesserungsverordnung (SVV), der landwirtschaftlichen Begriffsverordnung (LBV), des Obligationenrechts (OR) und des Zivilgesetzbuches (ZGB) relevant sein. Dieser Leitfaden soll einen Überblick über die verschiedenen massgebenden Gesetzestexte und Verordnungen verschaffen.

Wenn mehrere Personen gemeinsam einen Hof bewirtschaften möchten, gibt es mehrere mögliche Ausgangslagen, die jeweils unterschiedliche Vorgehensweisen erfordern. In diesem Leitfaden werden lediglich grundlegende Informationen und Möglichkeiten dargelegt, um angehenden Kollektiven eine Übersicht zu ermöglichen. Im Einzelfall sollte in jedem Fall eine Beratungsstelle aufgesucht werden und juristische sowie finanzielle Aspekte mit Fachpersonen abgeklärt werden. Zudem sollte frühzeitig das zuständige kantonale Amt einbezogen werden, um allfällige Hindernisse rechtzeitig zu erkennen und anzugehen.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	2
Fall 1: Das Kollektiv gründet eine juristische Person, welche einen Hof erwirbt.	5
Fall 2: Das Kollektiv erwirbt einen Hof im Mit- oder Gesamteigentum.....	9
Fall 3: Das Kollektiv pachtet einen Betrieb zur Bewirtschaftung	11
Fall 4: Ein Mitglied des Kollektivs ist im Besitz eines Betriebs und möchte weitere Personen einbinden	14
Fazit	17
Relevante Gesetze und Verordnungen.....	18

Fall 1: Das Kollektiv gründet eine juristische Person, welche einen Hof erwirbt.

Ausgangslage:

Mehrere Personen möchten gemeinsam einen Hof gleichberechtigt bewirtschaften. Keines der Kollektivmitglieder besitzt bereits einen Betrieb oder könnte einen Hof innerfamiliär übernehmen. Die Gruppe gründet eine juristische Person, mit welcher ein landwirtschaftliches Gewerbe gekauft werden kann. Die Anteile der juristischen Person können wunschgemäss unter den beteiligten Personen aufgeteilt werden. Da es sich beim Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes durch eine juristische Person um eine ausserfamiliäre Hofübergabe handelt, ist die Erwerbsbewilligung seitens der kantonalen Behörden Voraussetzung.

Mögliche Rechtsformen:

- AG (Art. 620-763 OR)
- GmbH (Art. 772-827 OR)
- **Nicht möglich** sind Verein, Genossenschaft oder Stiftung, da diesen Körperschaften Erwerbsbewilligungen nur in spezifischen Ausnahmefällen erteilt werden.

Voraussetzungen für den Erwerb, bzw. die Erwerbsbewilligung (nach Art. 61, BGBB):

- 75 Prozent der Stammanteile bzw. der Aktien müssen von selbstbewirtschaftenden (nach Art. 9, BGBB) natürlichen Personen gehalten werden.² Holdings sind nicht zulässig.³
- Durch die Statuten muss sichergestellt sein, dass auch nach einer allfälligen Übertragung von Aktien oder Stammanteilen 75 Prozent der Anteile bei selbstbewirtschaftenden Personen liegen.⁴
- Die Stimmrechte müssen den Anteilen am Gesellschaftskapital entsprechen, d.h. eine Person die bspw. 10 Prozent Anteile hält, kann nicht gleich viel Stimmrecht haben, wie eine Person mit 50 Prozent Anteilen. In den Statuten kann aber festgelegt werden, dass bestimmte Entscheide, wie die Auslösung der Gesellschaft oder eine Erhöhung des Gesellschaftskapitals nur einstimmig erfolgen können.⁵

Vorgehen bei Ein- und Ausstieg von Mitgliedern:

- Massgebend sind neben der Gesetzgebung (BGBB) die Regelungen in den Statuten und ggf. in Verträgen zwischen den Gesellschafter/-innen.
- Es sollte mindestens festgehalten werden, zu welchem Wert (z.B. Nennwert der Wertpapiere, Ertragswert, Verkehrswert, Berücksichtigung von Investitionen (Art. 18 und 52 BGBB)) die Anteile der Gesellschaft her-

² Diese Bestimmung ist noch nicht gesetzlich festgehalten, wird aber von den meisten kantonalen Bewilligungsbehörden bereits so gehandhabt. Durch die Teilrevision des BGBB, die frühestens ab 2028 in Kraft treten wird, soll in Art. 9, Abs. 3 diese Prozentzahl gesetzlich festgehalten werden ([Teilrevision BGBB](#))

³ (BGE 140 II 233, E. 5.6.2.)

⁴ Die Beurteilung liegt schlussendlich bei den kantonalen Bewilligungsbehörden.

⁵ Dazu gibt es keine gesetzlichen Regelungen, es wird jedoch von den meisten Kantonen so gehandhabt. In jedem Fall sollten die kantonalen Behörden frühzeitig informiert und um Rat gefragt werden.

ausgegeben bzw. weiterverkauft werden und welche Kündigungsfristen gelten bzw. in welchem Zeitraum der Anteil am Gesellschaftskapital zurückgezahlt werden muss.

- Jeder Handel von Anteilen der juristischen Person ist bewilligungspflichtig, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe das Hauptaktivum der Gesellschaft bildet.⁶

Vorgehen bei Auflösung der Gesellschaft bzw. Verkauf des Betriebs:

- Massgebend sind neben der Gesetzgebung (BGBB, LPG) Regelungen in den Statuten und ggf. in Verträgen zwischen den Gesellschafter/-innen.
- Es sollte mindestens festgehalten werden, wie mit dem Vermögen der Gesellschaft verfahren wird, wer welchen Anteil erhält und an wen der Betrieb weitergeht, falls er nicht verkauft wird.
- Das BGBB muss zwingend beachtet werden, da allfällige Vorkaufsrechte geltend gemacht werden könnten.

Finanzierung:

- Da es sich in jedem Fall um eine ausserfamiliäre Hofübergabe handelt (Kaufpartei ist die juristische Person), orientiert sich der Preis für den Kauf eines Hofes an dessen Verkehrswert.
- Die Hypotheken der Banken, die mit einem Grundpfand belastet werden können, orientieren sich am Ertragswert und sind durch die Belastungsgrenze gedeckelt (135 Prozent des Ertragswerts, Art. 73-79, BGBB)⁷. Überschreitung der Belastungsgrenze mit kantonaler Bewilligung möglich, wenn die Tragbarkeit der Investitionen gegeben ist und die Grundpfandschulden durch eine anerkannte Bürgschaftsgenossenschaft abgesichert sind.
- Die Differenz zwischen Belastungsgrenze und Kaufpreis muss anderweitig finanziert werden, etwa durch eigene Mittel (inkl. Gesellschaftskapital), private Darlehen, Starthilfe, Kredite im Rahmen von Strukturverbesserungsmassnahmen, Beiträge von gemeinnützigen Organisationen, Crowd-Funding, etc.
- Die Anforderungen für Bundesgelder wie Starthilfe oder Beiträge zur Strukturverbesserung werden auf die natürlichen Personen angewandt, welche die Anteile der juristischen Person halten (Art. 31, SVV). Mindestens zwei Drittel der Anteile müssen von natürlichen Personen gehalten werden, welche die Anforderungen erfüllen (Art. 31, Abs. 3, SVV)
- Für die Verpflichtungen der juristischen Person haften die Mitglieder nur mit dem Nennwert ihrer Aktien oder Stammanteilen. Bei der AG können die Aktionär/-innen auch durch die Statuten nicht verpflichtet werden, mehr zu leisten als den für den Bezug einer Aktie bei ihrer Ausgabe festgesetzten Betrag (Art. 680, OR). Bei der GmbH hingegen können die Gesellschafter/-innen durch Bestimmungen in den Statuten zu Nachschüssen verpflichtet werden, diese dürfen das Doppelte des Nennwerts der Stammeinlagen nicht übersteigen (Art. 795, OR)

Direktzahlungen:

- Direktzahlungen werden an die juristische Person bezahlt, die Anforderungen gelten aber für die anteilhabenden Personen, bzw. die Bewirtschafter/-innen.
- Die juristische Person erhält Direktzahlungen, wenn mindestens 75 Prozent (GmbH) oder 66 Prozent (AG) der Anteile bei direktzahlungsberechtigten natürlichen Personen liegen und das landwirtschaftliche Gewerbe mindestens 66 Prozent des Buchwerts der Aktiven der Gesellschaft ausmacht.
- Personen, die 10 Prozent oder mehr Anteile der juristischen Person halten, gelten als Mitbewirtschaftende, sofern sie eine leitende Position im Betrieb innehaben. Diese Personen müssen die Anforderung betreffend Selbstbewirtschaftung erfüllen, ansonsten werden keine Direktzahlungen ausbezahlt. Als leitende Funktion

⁶ Wird bereits so gehandhabt und soll durch die Teilrevision des BGBB in Art. 61, Abs. 1 festgehalten werden ([Teilrevision BGBB](#))

⁷ In Folge der Teilrevision des BGBB soll die Belastungsgrenze auf 150 Prozent des landwirtschaftlichen Ertragswerts angehoben werden ([Teilrevision BGBB](#)).

gelten ein Sitz im Verwaltungsrat sowie eine Tätigkeit als Direktor oder Geschäftsführer (Art. 3, Abs. 2, DZV mit Weisungen und Erläuterungen, (<https://backend.blw.admin.ch/fileservice/sdweb-docs-prod-blwch-files/files/2025/01/16/e37bdd2d-72ac-4969-80bf-e099ed74cccf.pdf>)). Wenn eine Person den Betrieb bereits seit längerer Zeit bewirtschaftet und das Pensionsalter überschreitet, muss sie die Anteile auf ebenfalls unter 10 Prozent reduzieren, wenn sie weiterhin auf dem Betrieb tätig ist, da sie weiterhin als Person in leitender Funktion gilt (auch wenn sie offiziell vielleicht nicht mehr im Verwaltungsrat sitzt). Im Zweifelsfall sollte der Kontakt zu den kantonalen Behörden gesucht werden, um solche Fälle frühzeitig abzuklären.

- Personen, die als Bewirtschafter/-innen gelten, dürfen höchstens zu 75 Prozent einer ausserbetrieblichen Tätigkeit nachgehen (Art. 3, Abs. 2, DZV mit Weisungen und Erläuterungen, analog zu Art. 10, Abs. 1, Bst. C, LBV)

AG oder GmbH:

- Grundsätzlich spielt es keine grosse Rolle, im BGBB werden die beiden juristischen Personen AG und GmbH sehr ähnlich behandelt. Einige Faktoren sprechen allerdings eher für die GmbH als Rechtsform für kollektiv geführte Betriebe.
- Das Gesellschaftskapital beträgt bei der GmbH mindestens CHF 20'000 und bei der AG mindestens CHF 100'000. Es kann in Form von Sacheinlagen (z.B. Maschinen) eingebracht werden.
- GmbH ist eher personenbezogen, in den Statuten kann mehr geregelt werden und die Gründung ist relativ einfach. Die Eigentümer/-innen sind im öffentlichen Handelsregister eingetragen. Typisch für KMU-Betriebe. Für kleine und mittelgrosse Betriebe besser geeignet, da einfacher zu handhaben.
- Bei der AG ist der Verkauf von Anteilen weniger gesetzlich geregelt und kann nur schwer eingeschränkt werden. Die Aktionär/-innen müssen nicht ins Handelsregister eingetragen werden, was die Kontrolle durch das kantonale Amt erschwert. Das Aktienrecht ist generell komplexer.

Bemerkungen:

- Der Betrieb befindet sich im Besitz der juristischen Person, diese ist im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen.
- Die Bestimmungen des BGBB (z.B. Vorkaufsrecht der Verwandten) gelten nur für eine Mehrheitsbeteiligung an der juristischen Person, deren Aktiven zur Hauptsache aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe besteht (Art. 4, Abs. 2, BGBB)⁸. Ein Verkauf der Anteile innerhalb der Familie zum Ertragswert ist jedoch auch bei Minderheitsbeteiligungen möglich.
- Die Mitglieder des Kollektivs sind bei der AG oder GmbH angestellt und gelten als nichtselbständig erwerbend.

⁸ In der Teilrevision des BGBB wird vorgeschlagen, dass der Begriff «Mehrheitsbeteiligung» durch «drei Viertel», also (mindestens) 75 Prozent, ersetzt und damit konkretisiert wird ([Teilrevision BGBB](#)).

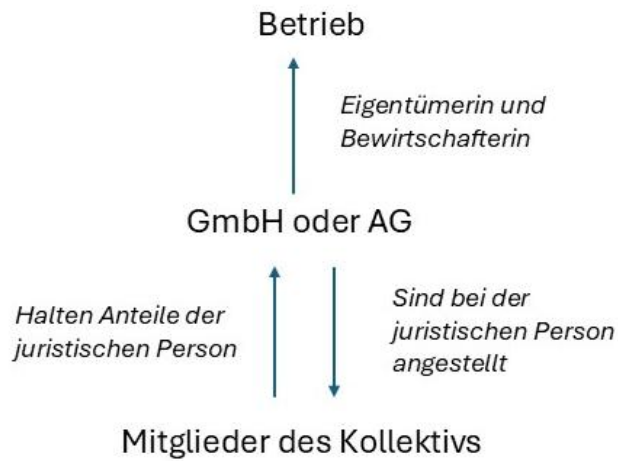


Abbildung 1: Das Kollektiv bestimmt über die juristische Person, welche den Hof im Eigentum hat.

Fall 2: Das Kollektiv erwirbt einen Hof im Mit- oder Gesamteigentum

Ausgangslage:

Mehrere Personen möchten gemeinsam einen Betrieb gleichberechtigt bewirtschaften. Keines der Kollektivmitglieder besitzt bereits einen Betrieb oder könnte einen Hof innerfamiliär übernehmen. Die Gruppe erwirbt einen Betrieb im Mit- oder Gesamteigentum. Da es sich um eine ausserfamiliäre Hofübergabe handelt, müssen alle Gesellschafter/-innen die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung erfüllen.

Mögliche Rechtsformen:

- Einfache Gesellschaft (Art. 530-551 OR)
- Kollektivgesellschaft (Art. 553-593 OR)

Voraussetzungen für den Erwerb (nach Art. 61, BGG):

- Jede Person die Mit- oder Gesamteigentum am Betrieb hat, braucht für den Kauf eine Erwerbsbewilligung, es sei denn, der Kauf findet innerhalb der Familie statt.
- Demnach muss jede Person als Selbstbewirtschafter/-in anerkannt werden.
- Ein Betrieb kann nicht in Miteigentumsanteile von unter einem Zwölftel unterteilt werden.

Vorgehen bei Ein- und Ausstieg von Mitgliedern:

- Der Verkauf von Mit- oder Gesamteigentum bedarf der Zustimmung aller Eigentümer und erfordert immer eine Änderung im Grundbuch.
- Möchte ein Mitglied der Gesellschaft bei einem Gesamteigentumsverhältnis seinen Anteil verkaufen, dann muss es zuerst die Gesellschaft verlassen, was zu deren Auflösung führt, ausser es wurde vertraglich anders vereinbart (Art. 545, OR).
- Das Vorgehen beim Ausstieg von Mitgliedern sollte vertraglich geregelt werden, insbesondere in Bezug auf den massgebenden Preis, bereits getätigte Investitionen oder die Beteiligung an den stillen Reserven des Betriebs.
- Beim Verkauf von Miteigentum gilt es allfällige Vorkaufsrechte mit Preisvorteil der Miteigentümer oder verwandten Personen nach BGG (z.B. Art. 45) zu beachten.

Vorgehen bei Auflösung der Gesellschaft bzw. Verkauf des Betriebs:

- Die Auflösung der Gesellschaft sollte vertraglich geregelt werden, insbesondere in Bezug auf eine Aufteilung des Vermögens und wer den Betrieb allenfalls weiterführt.

Finanzierung:

- Im Fall einer ausserfamiliären Hofübergabe orientiert sich der Kaufpreis am Verkehrswert des Betriebs.
- Die Hypotheken der Banken, die mit einem Grundpfand belastet werden, orientieren sich am Ertragswert und sich durch die Belastungsgrenze gedeckelt (135 Prozent des Ertragswerts Art. 73-79, BGG)⁹. Überschreitung der Belastungsgrenze mit kantonaler Bewilligung möglich, wenn die Tragbarkeit der Investitionen gegeben ist und die Grundpfandschulden durch eine anerkannte Bürgschaftsgenossenschaft abgesichert sind.

⁹ In Folge der Teilrevision des BGG soll die Belastungsgrenze auf 150 Prozent des landwirtschaftlichen Ertragswerts angehoben werden ([Teilrevision BGG](#)).

- Die Differenz zwischen Belastungsgrenze und Kaufpreis muss anderweitig finanziert werden, etwa durch eigene Mittel, private Darlehen, Starthilfe, Kredite im Rahmen von Strukturverbesserungsmassnahmen, Beiträge von gemeinnützigen Organisationen, Crowd-Funding, etc.
- Die Anforderungen für Bundesgelder wie Starthilfe oder Beiträge zur Strukturverbesserung werden auf die natürlichen Personen angewandt, welche am Mit- oder Gesamteigentum teilhaben. Da für den Kauf sowieso eine Erwerbsbewilligung nötig ist, werden die Beiträge an Personen, welche die Erwerbsbewilligung erhalten haben, auch ausbezahlt.
- Für die Verpflichtungen der Gesellschaft haften die Mitglieder unbegrenzt und solidarisch.

Direktzahlungen:

- Die Beiträge werden an die Personengesellschaft ausbezahlt und werden anteilmässig gekürzt, wenn gewisse Personen nicht direktzahlungsberechtigt sind (Art. 9, DZV).

Bemerkungen:

- Entscheide, die den Betrieb betreffen, können nur einstimmig getroffen werden, ausser es wird vertraglich anders geregelt. Bei Uneinigkeit kann deswegen die Weiterentwicklung oder der Verkauf des Betriebs beeinträchtigt oder verunmöglicht werden.
- Die Mitglieder des Kollektivs gelten als selbständig erwerbend.
- Aufgrund der strikteren Bestimmungen bezüglich Direktzahlungen und Erwerbsbewilligung und wegen der Änderung im Grundbuch, die jeder Wechsel von Mitgliedern nach sich zieht, empfiehlt sich diese Variante im Vergleich zum Erwerb durch eine juristische Person eher weniger. Es sei denn, es handelt sich um wenige Personen, die langfristig auf dem Betrieb bleiben möchten.

Mitglieder des Kollektivs

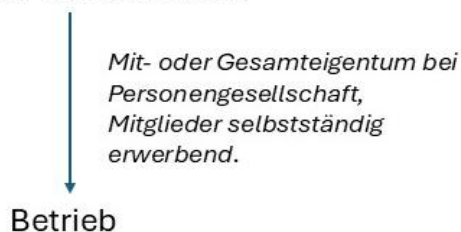


Abbildung 2: Der Betrieb befindet sich im Eigentum der natürlichen Personen, die sich in einer Personengesellschaft organisieren.

Fall 3: Das Kollektiv pachtet einen Betrieb zur Bewirtschaftung

Ausgangslage:

Mehrere Personen möchten gemeinsam einen Betrieb gleichberechtigt bewirtschaften. Keines der Kollektivmitglieder besitzt bereits einen Betrieb oder könnte einen Hof innerfamiliär übernehmen. Die Gruppe entscheidet sich dazu, einen Hof zu pachten und sucht dazu eine geeignete Rechtsform, damit die Bewirtschaftung gleichberechtigt erfolgen und die Verantwortung aufgeteilt werden kann.

Mögliche Rechtsformen:

- AG (Art. 620-763 OR)
- GmbH (Art. 772-827 OR)
- Genossenschaft (Art. 828-926 OR)
- Verein (Art. 60-79 ZGB)

Grundsätzlich gibt es keine Einschränkung bzgl. Rechtsform, da keine Erwerbsbewilligung benötigt wird und im LPG keine Bestimmungen diesbezüglich bestehen. Auch Personengesellschaften wären grundsätzlich denkbar, wobei dann die Frage auftaucht, auf wen der Pachtvertrag lautet und wie man vorgeht, wenn eine Person ein- oder aussteigt. Daher ist es einfacher, wenn die Gruppe den Betrieb über eine juristische Person pachtet, an welcher die Mitbewirtschaftenden Anteile halten oder in welcher sie Mitglied sein können. Wenn der Hof an eine juristische Person verpachtet wird, kann ein Pächterwechsel erfolgen, indem die Stammanteile bzw. Aktien gehandelt werden. Der Pachtvertrag mit der juristischen Person bleibt hingegen bestehen, was eine administrative Vereinfachung darstellt.

Voraussetzungen für die Pacht:

- Keine spezifisch für Kollektive oder juristische Personen, Beachtung des landwirtschaftlichen Pachtgesetzes.
- Der Pachtvertrag muss von den kantonalen Behörden genehmigt werden. Vorzeitige Kontaktaufnahme von Vorteil.

Vorgehen bei Ein- und Ausstieg von Mitgliedern:

Für AG oder GmbH:

- Regelungen in den Statuten und ggf. in Verträgen zwischen den Gesellschafter/-innen.
- Es sollte mindestens festgehalten werden, zu welchem Wert die Anteile herausgegeben bzw. weiterverkauft werden und welche Kündigungsfristen gelten bzw. in welchem Zeitraum der Anteil am Gesellschaftskapital zurückgezahlt werden muss.

Für Genossenschaft oder Verein:

- Regelungen in den Statuten zum Erwerb von Anteilsscheinen (Genossenschaft) oder einer Mitgliedschaft (Verein).
- Regelungen zum Austritt aus der Genossenschaft oder Verein (z.B. Kündigungsfristen, Schriftlichkeit)
- Ein- und Ausstieg kann sehr einfach erfolgen, daher eignet sich diese Rechtsform insbesondere für Gruppen mit zahlreichen Mitgliedern, beispielsweise im Bereich der solidarischen Landwirtschaft.

Vorgehen bei Auflösung der Gesellschaft:

- Regelungen in den Statuten und ggf. in Verträgen zwischen den Gesellschafter/-innen.

www.agridea.ch | info@agridea.ch

Lindau Eschikon 28 | CH-8315 Lindau | T +41 (0)52 354 97 00
Lausanne Jordils 1 | CP 1080 | CH-1001 Lausanne | T +41 (0)21 619 44 00
Cadenazzo A Ramél 18 | CH-6593 Cadenazzo | T +41 (0)91 858 19 66
ISO 9001 | IQNet

- Da bei einer Pacht in der Regel nur das Betriebsinventar der juristischen Person gehört, ist das Vermögen der juristischen Person deutlich kleiner, als wenn sie den Betrieb besitzt. Dennoch sollte festgehalten werden, wie bei einer Liquidation der Gesellschaft mit dem Vermögen umgegangen wird.

Finanzierung:

- Deutlich einfacher als beim Kauf eines Betriebs, da bei einer Pacht in der Regel nur das Inventar gekauft wird (Tier- und Fahrhabe, Vorräte).
- Eigene Mittel (inkl. Gesellschaftskapital), Starthilfedarlehen, Private Darlehen, Bankkredite, Beiträge von gemeinnützigen Organisationen, Crowd-Funding, etc.
- Beiträge im Rahmen der Massnahmen zur Strukturverbesserungen sind nur für AG und GmbH zugänglich und es muss ein langfristiger Pachtvertrag inkl. Baurecht (mindestens 20 Jahre) bestehen (Art. 5, Abs. 2, SVV). Bzgl. AG/GmbH gelten weitere Bestimmungen, die eingehalten werden müssen, um Gelder der SVV zu erhalten (Art. 31, SVV).
- Für Verpflichtungen der juristischen Person haften die Mitglieder nur mit ihrem Anteil am Gesellschaftskapital.

Direktzahlungen:

Für AG und GmbH:

- Direktzahlungen werden an die juristische Person bezahlt, die Anforderungen gelten aber für die Bewirtschaftenden.
- Die juristische Person erhält Direktzahlungen, wenn mindestens 75 Prozent (GmbH) oder 66 Prozent (AG) der Anteile bei direktzahlungsberechtigten natürlichen Personen liegen und das landwirtschaftliche Gewerbe mindestens 66 Prozent des Buchwerts der Aktiven der Gesellschaft ausmacht.
- Personen, die 10 Prozent oder mehr der Anteile an der juristischen Person halten, gelten als Mitbewirtschaftende, sofern sie eine leitende Position in der Gesellschaft innehaben. Diese Personen müssen die Anforderung betreffend Selbstbewirtschaftung erfüllen, ansonsten werden keine Direktzahlungen ausbezahlt. Als leitende Funktion gelten ein Sitz im Verwaltungsrat sowie eine Tätigkeit als Direktor oder Geschäftsführer.
- Personen, die als Bewirtschafter/-innen gelten, dürfen höchstens zu 75 Prozent einer ausserbetrieblichen Tätigkeit nachgehen.

Für Genossenschaften und Vereine:

- Keine speziellen Anforderungen, es werden lediglich Beiträge in den Kategorien Biodiversität und Landschaftsqualität ausbezahlt (Art. 3, Abs. 3, DZV mit Weisungen und Erläuterungen). Alle anderen Direktzahlungen sind für diese Körperschaften nicht zugänglich.

Bemerkungen:

- Einen Betrieb zu pachten ist in der Regel einfacher als eine ausserfamiliäre Hofübergabe, deswegen sollte diese Option genau geprüft werden.
- Die Rechtsformen Genossenschaft und Verein eignen sich nur bedingt zur Bewirtschaftung eines Hofes, da der Zugang zu Direktzahlungen stark eingeschränkt ist. Die meisten landwirtschaftlichen Gewerbe sind jedoch auf alle Direktzahlungen angewiesen. Deshalb eignen sich diese Rechtsformen nur für bestimmte Kollektive, etwa im Bereich der solidarischen Landwirtschaft (Solawi), wo sich viele Personen zusammenschliessen, um beispielsweise gemeinsam Gemüse anzubauen.

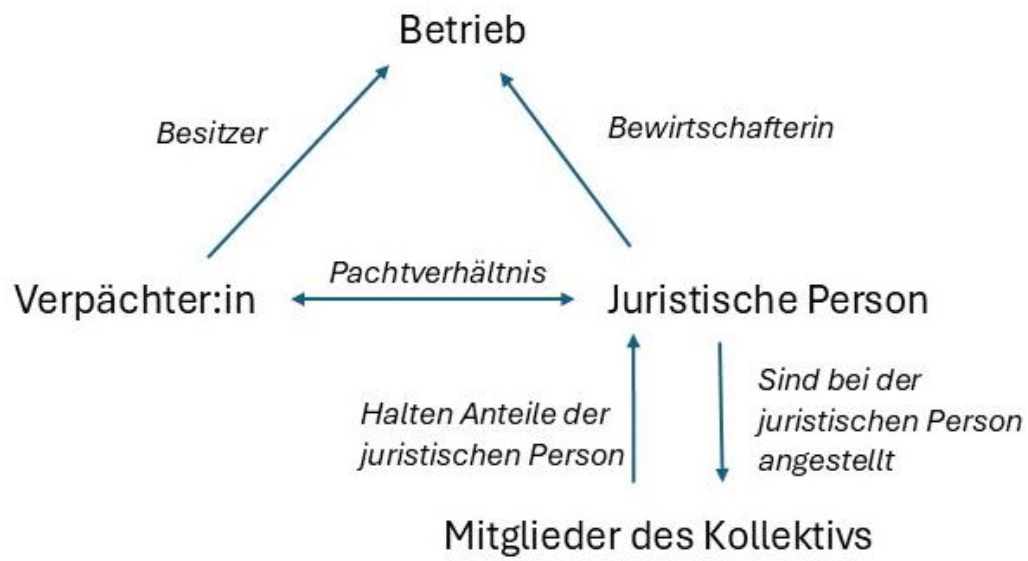


Abbildung 3: Die juristische Person fungiert als Pächterin.

Fall 4: Ein Mitglied des Kollektivs ist im Besitz eines Betriebs und möchte weitere Personen einbinden

Dieser Fall muss in mehrere Spezialfälle aufgeteilt werden. Wenn Person A bereits einen Hof besitzt und weitere Personen in die Bewirtschaftung einbinden möchte, gibt es dafür mehrere Optionen, bei denen es jeweils spezifische Aspekte zu beachten gilt.

Option 1: *Person A verkauft den Betrieb an eine juristische Person, an welcher Person A und weitere natürliche Personen Anteile halten können.*

Diese Variante ist in Bezug auf die Regelungen für den Ein- und Ausstieg, die Auflösung oder den Erhalt von Direktzahlungen gleich wie der auf Seite 5-8 beschriebene Fall 1, wo ein Kollektiv einen Betrieb mittels einer juristischen Person erwirbt.

Allerdings spielt es in diesem Fall eine Rolle, zu welchem Preis Person A das Gewerbe ursprünglich erworben hat. Wenn der Kauf zum Verkehrswert erfolgte, dann werden bei einem Weiterverkauf an die juristische Person nur die bisher durch Person A getätigten Abschreibungen besteuert, falls Person A durch den Weiterverkauf einen Gewinn (Differenz zwischen Verkaufspreis und Buchwert) erwirtschaftet hat. Sollte Person A den Betrieb mehr als 20 Prozent (kantonale Regelungen beachten) unter dem Verkehrswert verkaufen, dann fallen in der Regel Schenkungssteuern an. Diese Steuerfolgen können beträchtlich sein, wenn man bedenkt, dass man eventuell mehrere Zehntausend bis Hunderttausend Franken an den Staat zahlt, «nur» um die Rechtsform zu wechseln und dadurch den Hof gleichberechtigt zu bewirtschaften und sich die Verantwortung zu teilen. Auf jeden Fall sollte im Vorfeld ein Steuerruling erfolgen.

Hat Person A das Gewerbe innerhalb der Familie zum Ertragswert gekauft, dann fallen bei einem Verkauf an eine juristische Person zum Verkehrswert Liquidationssteuern auf den Gewinn an, der für Person A aus der Differenz zwischen dem Kaufpreis zum Ertragswert und dem Verkaufspreis zum Verkehrswert besteht. Wenn Person A zu einem deutlich tieferen Wert als dem Verkehrswert verkauft, dann muss die juristische Person auf die Differenz zwischen Verkehrswert und Kaufpreis Schenkungssteuern bezahlen. Ausserdem müsste in einem solchen Fall innert 25 Jahre nach Kauf durch Person A, der vorherigen Verkaufspartei (z.B. den Eltern von A) oder nach deren Ableben den Erben eine Gewinnbeteiligung ausbezahlt werden. Geschwister und Geschwisterkinder von A können zudem ein Vorkaufsrecht geltend machen, wenn sie den Betrieb als Selbstbewirtschafter/-innen führen möchten und dazu geeignet sind. Die Fiskalen Folgen sind generell sehr schwierig einschätzbar, da sich das Steuerrecht einerseits laufend ändern kann und andererseits in den Kantonen unterschiedliche Regelungen gelten. In jedem Fall sollte frühzeitig Beratung in Anspruch genommen und ein (landwirtschaftliches) Treuhandbüro beigezogen werden.

Option 2: *Person A nimmt eine steuerneutrale Umstrukturierung vor und wandelt den Betrieb in eine GmbH oder AG um. Dann verkauft sie Anteile der juristischen Person an die weiteren Personen des Kollektivs.*

Bei einer steuerneutralen Umstrukturierung werden die stillen Reserven des Hofes (Differenz zwischen Buchwert und Verkaufspreis) nicht besteuert, wenn die Steuerpflicht in der Schweiz fortbesteht und die für die Einkommenssteuer massgeblichen Werte übernommen werden. Es erfolgt allerdings eine nachträgliche Besteuerung, wenn innerhalb von fünf Jahren nach der Umstrukturierung Anteile der juristischen Person zu einem Preis veräussert werden, der

www.agridea.ch | info@agridea.ch

Lindau Eschikon 28 | CH-8315 Lindau | T +41 (0)52 354 97 00
Lausanne Jordils 1 | CP 1080 | CH-1001 Lausanne | T +41 (0)21 619 44 00
Cadenazzo A Ramél 18 | CH-6593 Cadenazzo | T +41 (0)91 858 19 66
ISO 9001 | IQNet

über dem übertragenen steuerlichen Eigenkapital liegt. Wenn Person A also nach der Umstrukturierung Anteile an weitere Kollektivmitglieder verkaufen will, dann muss dieser Verkauf zum Buchwert erfolgen, oder Person A zahlt Steuern auf die Differenz zwischen Buchwert und Verkaufspreis. Wenn mit dem Verkauf mehr als fünf Jahre gewartet wird, dann fällt diese Steuerbelastung weg. Person A muss sich bewusst sein, dass sie nicht mehr Eigentümerin des Betriebs ist, sondern die juristische Person.

Auch bei dieser Variante stellt sich die Frage, zu welchem Preis (Verkehrswert oder Ertragswert) Person A den Hof gekauft hat. Wenn A den Hof innerfamiliär zum Ertragswert (bzw. unter dem Verkehrswert) kaufen konnte, stehen allfällige Gewinnanspruchsrechte der Verkaufspartei bzw. deren Erben im Raum, auch wenn die fünfjährige Sperrfrist nach der Umstrukturierung abgelaufen ist, sobald Person A Anteile der juristischen Person zum Verkehrswert verkauft. Ob Miterben ein Vorkaufsrecht geltend machen können, hängt davon ab, wie viele Anteile Person A verkaufen würde, da das BGBB (Art. 4, Abs. 2) nur für eine Mehrheitsbeteiligung gilt (die Teilrevision des BGBB schlägt eine Mehrheitsbeteiligung von mindestens 75 Prozent vor). Wenn Person A also beispielsweise 40 Prozent der Anteilsrechte verkaufen würde, dann könnte ein Geschwister wohl kein Vorkaufsrecht geltend machen, selbst wenn es den Betrieb als Selbstbewirtschafter/-in führen würde. Erfolgt der Verkauf der Anteile nicht zum Verkehrswert, würden möglicherweise Schenkungssteuern anfallen.

Wenn Person A den Betrieb ausserfamiliär zum Verkehrswert übernommen hat, dann hängt es davon ab, wie viel Zeit seit dem Hofkauf bis zur Umstrukturierung vergangen ist und wie viel Person A in dieser Zeit abgeschrieben hat, bzw. was die Differenz zwischen Buchwert und Verkehrswert des Betriebs ist. Erfolgt die Umstrukturierung nicht lange nach dem Kauf durch Person A, dann sind die stillen Reserven wahrscheinlich noch nicht so gross und die Differenz zwischen steuerlichem Eigenkapital und dem Verkaufspreis der Anteilsrechte nicht hoch, so dass die fünfjährige Sperrfrist nicht wirksam wäre. Allerdings wäre es in einem solchen Fall sinnvoll zu prüfen, dass man als Kollektiv vor dem Kauf des Hofes eine juristische Person gründet, die dann den Betrieb kauft (angenommen, man weiss bereits, dass man gemeinsam mit anderen Personen Landwirtschaft bewirtschaften möchte), da bei der ausserfamiliären Hofübergabe sowieso der Verkehrswert als Kaufpreis gilt.

Die steuerneutrale Umstrukturierung des Betriebs kann eine Option darstellen, allerdings muss das Vorgehen genau mit einer Fachperson im Treuhandbereich abgeklärt werden, um allfällige Steuerfolgen abzuschätzen und frühzeitig zu planen.

Option 3: *Die weiteren Personen kaufen sich bei Person A in den Betrieb ein und werden Miteigentümer/-innen.*

Das ist eine komplizierte Variante, da bei jedem Verkauf von Eigentum von Person A die Gewinnansprüche und Vorkaufsrechte der Miterben berücksichtigt werden müssen. Ein Verkauf hat zum Verkehrswert zu erfolgen, wenn man davon ausgeht, dass es sich bei den weiteren Kollektivmitgliedern um ausserfamiliäre Personen handelt. Ansonsten gelten die gleichen Bedingungen wie auf Seite 10-12 im Fall 2 beschrieben wird. Es handelt sich dann um eine einfache Gesellschaft oder eine Kollektivgesellschaft.

Option 4: *Person A bleibt Eigentümerin des Betriebs und verpachtet diesen an eine juristische Person, an welcher alle Mitglieder des Kollektivs Anteile halten können.*

Da bei dieser Variante keine Änderung im Grundbuch erfolgt, müssen allfällige Vorkaufsrechte oder Gewinnanspruchsrechte der Miterben von Person A nicht berücksichtigt werden, ausgenommen die Verpachtung erfolgt innerhalb der ersten 10 Jahre nach dem Kauf durch A und die Betriebsleiterwohnung wird mit einem Marktmietzins be-

www.agridea.ch | info@agridea.ch

Lindau Eschikon 28 | CH-8315 Lindau | T +41 (0)52 354 97 00
Lausanne Jordils 1 | CP 1080 | CH-1001 Lausanne | T +41 (0)21 619 44 00
Cadenazzo A Ramél 18 | CH-6593 Cadenazzo | T +41 (0)91 858 19 66
ISO 9001 | IQNet

rücksichtigt¹⁰. Alle Mitglieder des Kollektivs, auch Person A, wären dann bei der juristischen Person angestellt und gelten als nicht selbständig erwerbend. Als Rechtsform eignet sich die AG oder die GmbH, da nur diesen Rechtsformen alle Direktzahlungen ausgezahlt werden, wenn die Gesellschafter/-innen die Bedingungen erfüllen (siehe Fall 3).

Was zu Schwierigkeiten führen kann, ist der Aspekt, dass Person A weiterhin Eigentümer/-in vom Betrieb und deswegen verantwortlich für die Finanzierung der Gebäude ist (Rückzahlung von Darlehen, Investitionen tätigen, Abschreibungen, etc.). Das kann dazu führen, dass die finanzielle Last hauptsächlich bei Person A liegt und nicht gleichmässig auf alle Kollektivmitglieder verteilt werden kann. Die juristische Person muss nur das Inventar von Person A abkaufen und einen Pachtzins bezahlen, aber die Hauptlast der Gebäudefinanzierung liegt bei Person A. Um dieses Ungleichgewicht etwas auszugleichen, könnte Person A ein Baurecht zugunsten der juristischen Person aushandeln. Das bedeutet, die AG oder GmbH «kauft» die Hofgebäude von Person A für eine bestimmte Zeit mittels eines dauernden und selbständigen Baurechts ab und ist dadurch Eigentümerin der Gebäude für die Dauer des Baurechts. Person A bleibt hingegen Eigentümer/-in vom Land. Eine solche Handlung erfordert die Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörde. Nach Ablauf des Baurechtsvertrags fallen die Gebäude zurück in das Eigentum von Person A. Ein solcher Heimfall muss zu Beginn im Baurechtsvertrag genau geregelt sein, damit klar ist, wie Investitionen abgeschrieben werden und zu welchem Preis Person A die Gebäude von der juristischen Person zurückkauft. Wenn man als Kollektiv die Lösung mit dem Baurecht anstrebt, dann kann man sich die finanzielle Verantwortung eher aufteilen, bzw. Person A kann diese besser abgeben. Natürlich kommt es dann darauf an, wer wie viel Anteile an der juristischen Person hat und wie diese den Kauf vom Inventar und der Gebäude von Person A finanziert hat.

Da Person A Eigentümerin vom Land ist, kann es zu hierarchischen Strukturen innerhalb des Kollektivs kommen. Deswegen sollte man von Beginn an klar festlegen, wie Entscheide gefällt werden und wer welche Befugnisse hat.

¹⁰ Gesetzlich ist diese Regelung nicht festgelegt, dies hat sich jedoch durch die Rechtsprechung herauskristallisiert und wird von kantonalen Seite so gehandhabt, wenn von einer Aufgabe der Selbstbewirtschaftung ausgegangen werden kann.

Fazit

Eine effektiv gleichberechtigte Betriebsführung durch mehrere Personen ist nicht einfach zu regeln. Die verschiedenen beschriebenen Fälle haben jeweils spezifische Hindernisse und mögliche Stolpersteine. Ausserdem ist die Ausgangslage bei jedem Kollektiv individuell und es existiert in den meisten Fällen nicht die perfekte Lösung, dessen sollte man sich bewusst sein. Es ist aber in jedem Fall möglich, einen geeigneten Weg zu finden, wenn man gewillt ist die rechtlichen Konsequenzen im Steuerrecht und Erbrecht zu tragen. Viele Dinge hängen von den betroffenen Personen ab, beispielsweise wollen nicht alle Leute überhaupt Eigentum haben oder sich an einem Betrieb finanziell beteiligen. Dann kann es Sinn machen, dass man einfach in einem Anstellungsverhältnis verbleibt und beispielsweise eine Gewinnbeteiligung und ein Mitspracherecht vertraglich regelt.

Eine gemeinsame und gleichberechtigte Bewirtschaftung kann für die betroffenen Personen viele Vorteile bieten. Man kann die grosse finanzielle Last eines Betriebs auf mehreren Schultern verteilen, genauso wie die Arbeitslast, was Ferien und geregelte Freitage möglich macht. Je nach Grösse des Betriebs und Anzahl Personen im Kollektiv kann auch eher einem Nebenerwerb nachgegangen werden, als wenn eine Person den Hof allein bewirtschaftet. Dadurch sinkt die Abhängigkeit vom landwirtschaftlichen Einkommen.

Allerdings muss eine gemeinschaftliche Betriebsführung durch klare Rahmenbedingungen geregelt sein, damit sich das Kollektiv entfalten kann und das Projekt nicht an ungeklärten finanziellen oder rechtlichen Fragen scheitert. Grundsätzlich gilt dabei, dass man besser zu viel im vornherein regelt als zu wenig. Eine kompetente Beratung in steuerlichen und rechtlichen Fragen ist in jedem Fall zu empfehlen, unter anderem da sich die Rahmenbedingungen ändern können. Aus diesem Grund werden die steuerlichen Aspekte in diesem Leitfaden nicht vertieft behandelt. Verschiedene Steuern können jedoch eine beachtliche Rolle spielen und sollten nicht ausser Acht gelassen werden (u.a. Einkommenssteuer, Grundstückgewinnsteuer, Handänderungssteuer, Liegenschaftssteuern, Vermögenssteuer, Schenkungssteuern). In der Praxis kann sich die Steuerbelastung einerseits rasch entwickeln und wird andererseits kantonale teilweise unterschiedlich gehandhabt. Das Risiko von Falschaussagen oder Pauschalisierung ist daher zu gross. Es gibt jedoch verschiedene (Agrar-) Treuhandbüros, welche über die notwendige Expertise verfügen und mit den kantonalen Begebenheiten vertraut sind.

Relevante Gesetze und Verordnungen

- Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB)
- Landwirtschaftliches Pachtgesetz (LPG)
- Landwirtschaftliche Begriffsverordnung (LBV)
- Direktzahlungsverordnung (DZV) mit Weisungen und Erläuterungen
- Strukturverbesserungsverordnung (SVV)
- Landwirtschaftsgesetz (LwG)
- Raumplanungsgesetz (RPG)
- Zivilgesetzbuch (ZGB)
- Obligationenrecht (OR)