Finanzverwaltung
Finanzausgleich und Gemeinderechnungswesen

Thurgau

Bewertung landwirtschaftlicher Grundstücke

Quelle: BL 2013

Gesetzliche Grundlagen

Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) wie auch die Bewertung gilt für Grundstücke, die:

- Ausserhalb der Bauzonen liegen
- Landwirtschaftlich nutzbar und
- Grösser als 25 Aren (Rebgrundstücke: 15a) sind.

Diesem Gesetz unterstehen auch kleinere Grundstücke, wenn sie:

- zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören (auch überbaute Parzellen in der Bauzone oder im Waldgebiet).
- Gemischt sind (teils im Baugebiet, teils im Landwirtschaftsgebiet liegen): bezüglich Verschuldung, Belastungsgrenze, Pfandrecht (Art. 73 BGBB)

Bewertungsmethode

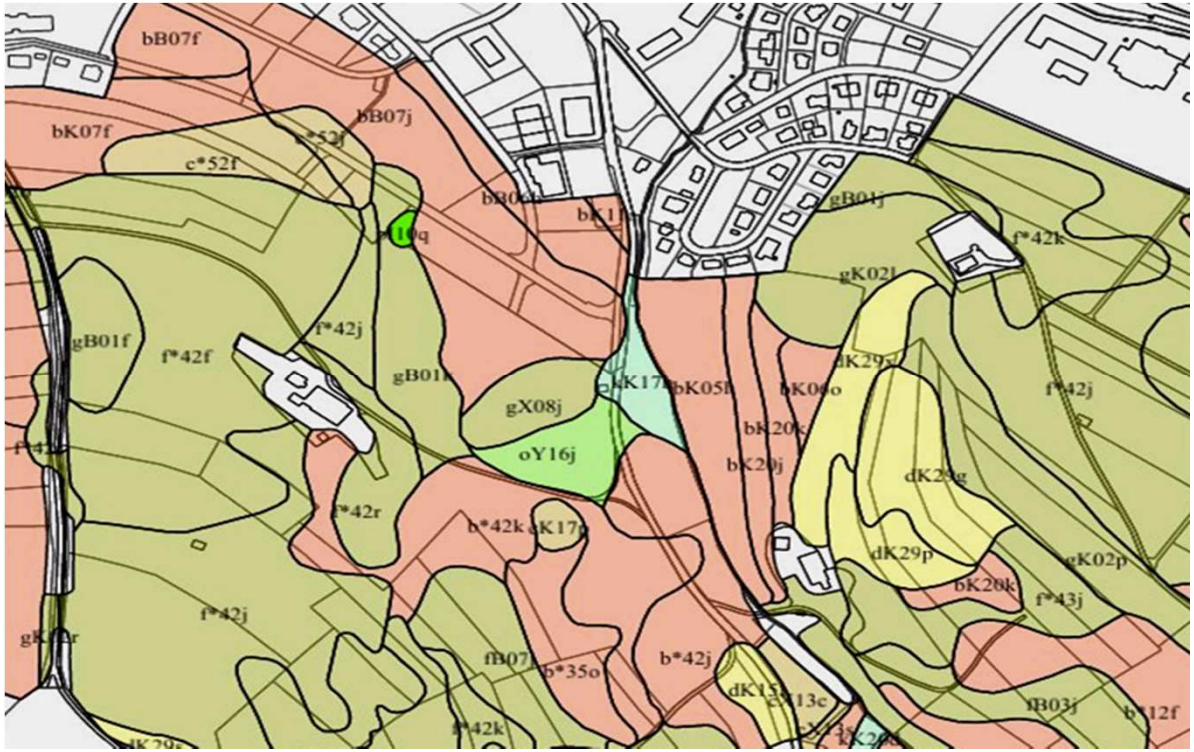
Art. 66 BGBB Übersetzter Erwerbspreis

Der Erwerbspreis gilt als übersetzt, wenn er die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als 5 Prozent übersteigt

Bewertungskriterien

- Klima
- Bodenqualität: Beschaffenheit, Wasserhaushalt, Bodengefüge, Gründigkeit, etc.
- Nutzungsmöglichkeit: maschinelle Bearbeitbarkeit, Hangneigung, Schattenwurf von Waldrändern, etc.

Bewertung landwirtschaftlicher Grundstücke



Richtwerte für Landwirtschaftsland

Acker	7 bis 9	Fr. / m^2
Wiese	3 bis 7	Fr. / m^2
Weide	2 bis 4	Fr. / m^2
Wald	ca. 1	Fr. / m^2

Hinweis I

Parzellen unter 25 Aren (2500 m^2) unterstehen nicht dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht und sind frei handelbar, d.h. eine Höchst-preiskontrolle entfällt.

Im Handel könnte ein höherer Preis erzielt werden. Es wird aber empfohlen, die Grundstücke trotzdem zum vorgenannten Richtwert d.h. innerhalb der oben genannten Bandbreite zu bewerten.

Hinweis II

Die Gemeinde kann grundsätzlich keine Grundstücke erwerben, die grösser als 25 a sind, da sie die Voraussetzung der Selbstbewirtschaftung gem. Art. 63 BGBB nicht erfüllt.

Ausnahmen sind gemäss Art. 64 und 65 BGBB möglich, wenn:

- eine Bewilligung (Art. 24 RPG) für eine nicht-ldw. Nutzung des Bodens vorliegt
- das Grundstück in einer Schutzzone liegt (zum Schutz des Bodens)
- trotz öffentlicher Ausschreibung zu einem nicht übersetzten Preis kein Angebot eines Selbstbewirtschafters vorliegt
- das Gemeinwesen damit eine bewilligte öffentliche Aufgabe erfüllen muss
- ein Realersatz bei Erstellung eines öff. Werkes angeboten werden muss

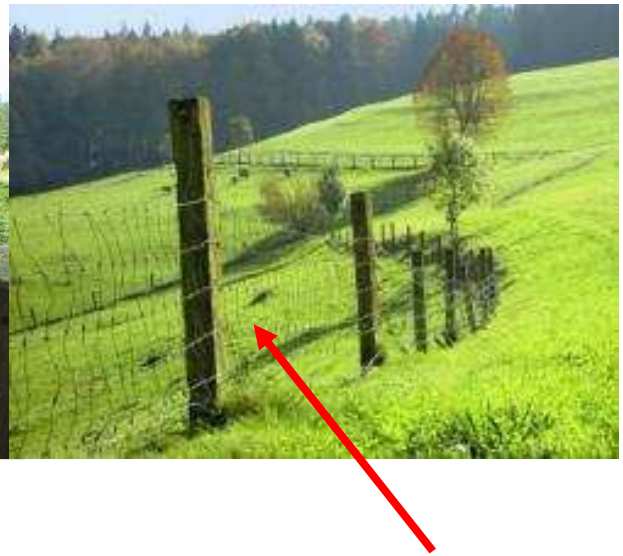
Finanzverwaltung
Finanzausgleich und Gemeinderechnungswesen

Thurgau

Ackerland flache Grundstücke, ertragreich, maschinell bewirtschaftbar, Getreideanbau

Wiesland maschinell bewirtschaftbar, Hanglage, 2 – 3 Schnitte pro Jahr

Weideland oft steil, maschinell schlecht bewirtschaftbar, Tierhaltung



Finanzverwaltung
Finanzausgleich und Gemeinderechnungswesen

Thurgau