

Landwirtschaftliches Pachtrecht

Merkblatt Pachtzins für landwirtschaftliche Grundstücke

Dieses Merkblatt hilft Verpächtern und Pächtern bei der Festlegung eines korrekten, ortsüblichen Pachtzinses für landwirtschaftliche Grundstücke gemäss den Bestimmungen der eidgenössischen Pachtzinsverordnung.

Die Pacht von landwirtschaftlichen Grundstücken fällt unter das landwirtschaftliche Pachtrecht (Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht, LPG), sobald

- > das Grundstück ausserhalb der Bauzone liegt,
- > grösser als 25a ist, und
- > ein Pachtzins (Gegenleistung) entrichtet wird.

Bei Grundstücken, die kleiner als 25a sind oder innerhalb der Bauzone liegen, gilt das Obligationenrecht (Art. 275 ff OR). Eine unentgeltliche Nutzungsüberlassung ohne Gegenleistung untersteht den Bestimmungen über die Gebrauchsleihe (Art. 305 ff OR). Die Parteien können vereinbaren, dass anstelle eines monetären Pachtzinses auch eine materielle Leistung (z.B. Teil des Ernteertrages, Holzlieferung, etc.) oder eine Dienstleistung (z.B. Umgebungspflege) erbracht wird.

Pachtzins von einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücken

Der Pachtzins von einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücken, welche dem LPG unterstehen und nicht Bestandteil eines Gewerbes sind, setzt sich aus dem Pachtzins für den Boden, für die Dauerkulturen und für die Gebäude zusammen.

Der Pachtzins für den Boden besteht aus folgenden Elementen:

- **Unbereinigter Pachtzins für Acker- oder Wies-/Weideland:**
abhängig von Anbaueignung, Hangneigung und klimatischer Lage / Zone
- **Korrektur für Grösse / Form und Distanz**
- **Korrektur Waldanstoss, andere Abzüge oder Zuschläge (Bsp. Bewässerungsmöglichkeit)**
- **betriebsbezogene Zuschläge für Arrondierung**

Für die Ermittlung der Pachtzinsen für Rebland, Sömmerungsflächen und Gebäuden auf dem Pachtland wenden Sie sich an den Ebenrain.

Vereinfachtes Schema für die Ermittlung des Pachtzinses

Der Pachtzins richtet sich nach der **BODENQUALITÄT** und der **ZONE**

Kriterium			Empfehlung Ebenrain: Pachtzins pro Are und Jahr		
Bodenqualität GUT					
Zone	Basis Bodenpunkte		für ebenes Land 0-18 %	für Hanglage 18-35%	für Steillage 35 und mehr %
Talzone	70	100	4.50 - 6.50	4.05 - 5.90	3.20 - 4.60
Hügel	50	80	3.50 - 5.50	3.10 - 5.00	2.50 - 4.00
Bergzone	20	60	2.50 - 3.50	2.30 - 3.20	1.80 - 2.50
Bodenqualität MITTEL					
Zone	Basis Bodenpunkte		für ebenes Land 0-18 %	für Hanglage 18-35%	für Steillage 35 und mehr %
Talzone	45	75	3.50 - 5.00	3.10 - 4.50	2.80 - 3.60
Hügel	30	60	3.00 - 4.50	2.70 - 4.10	2.50 - 3.10
Bergzone	15	35	2.20 - 3.00	2.00 - 2.70	1.60 - 1.90
Bodenqualität SCHLECHT					
Zone	Basis Bodenpunkte		für ebenes Land 0-18 %	für Hanglage 18-35%	für Steillage 35 und mehr %
Talzone	25	55	3.00 - 3.60	2.70 - 3.30	2.10 - 2.60
Hügel	15	45	2.20 - 3.20	2.00 - 2.90	1.50 - 2.30
Bergzone	10	30	1.75 - 2.50	1.60 - 2.30	1.20 - 1.80

Die Bodenqualität, Bodenpunkte und die landwirtschaftlichen Zonen finden Sie im <https://geoview.bl.ch>, Thema Landwirtschaft > Bodenpunkte resp. Landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Die **Abzüge und Zuschläge** gemäss Pachtrecht (Arrondierung, Fahrdistanz, Parzellengrösse, Pachtdauer und Bewirtschaftbarkeit) sind durch die Wahl des Pachtzinses zwischen dem unteren und oberen Wert zu berücksichtigen. Die durchschnittlichen Abzüge und Zuschläge sind in der obigen Tabelle bereits enthalten. Für Dauergrünland liegt der Pachtzins eher im unteren Bereich, für Ackerland im oberen Bereich.

Abzug für Schattenwurf bei **Waldanstoss**:

- 5 bis 15 % wenn 10-25% der Fläche im Schatten ist
- 12 bis 25 % wenn 25-50% der Fläche im Schatten ist
- 25 bis 50 % wenn mehr als 50% der Fläche im Schatten ist

Pachtzins-Beispiel für Rebland

Boden	mittel - gut - vorzüglich	CHF	10 - 20 pro Are und Jahr
Anlage	je nach Alter, Zustand	CHF	5 - 20 pro Are und Jahr
Zuschläge	für Erneuerung durch Verpächter	CHF	20 - 40 pro Are und Jahr
	gute Arrondierung, kurze Distanz		0 - 15 %
	langfristige Verträge (> 30 Jahre)		0 - 15 %

Ausgabe: Februar 2021

