

An den Landrat

---

Glarus, 21. August 2018

## **Änderung der Verordnung über die Bemessung des höchstzulässigen Pachtzinszuschlags für Sömmerungsbetriebe**

Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

### **1. Ausgangslage**

Die Produktionstechniken und die technische Ausstattung der Betriebsgebäude in der Landwirtschaft entwickeln sich laufend weiter. Seit 2004 hat sich auch der Kapitalmarkt stark verändert; die Zinsen sind historisch tief. Die Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes von 2004 musste deshalb ergänzt und weiterentwickelt werden, um den Entwicklungen der letzten 14 Jahre Rechnung zu tragen. Per 1. April 2018 hat der Bundesrecht eine revidierte und angepasste Schätzungsanleitung<sup>1</sup> in Kraft gesetzt. Mit der weiterentwickelten Schätzungsanleitung steigen die Ertragswerte. Diese Steigerung wirkt sich direkt auf die Berechnung des höchstzulässigen Pachtzinses aus und erfordert im Kanton Glarus eine Überprüfung der Regelung des Pachtzinszuschlags.

Nach Artikel 11 Absatz 1 des Einführungsgesetzes zu den Bundesgesetzen über die Landwirtschaft, über das bäuerliche Bodenrecht und über die landwirtschaftliche Pacht (EG LwG, GS IX D/1/1) kann auf den höchstzulässigen Pachtzins für Sömmerungsweiden nach Bundesrecht ein Zuschlag erhoben werden, wenn dies für den Erhalt des Sömmerungsbetriebes notwendig ist. Gestützt auf diese Bestimmung hat der Landrat die Verordnung über die Bemessung des höchstzulässigen Pachtzinszuschlags für Sömmerungsbetriebe (Pachtzins-Verordnung, GS IX D/3/1) erlassen, welche zuletzt 2014 aufgrund der Agrarpolitik 2014–2017 des Bundes revidiert wurde. Die geltende Verordnung unterscheidet nur, ob die Berechnung des Ertragswertes entweder auf der Schätzungsanleitung 2004 oder aber auf einer älteren Ausgabe basiert. Die Anwendung der neuen Schätzungsanleitung 2018 ist in der Pachtzins-Verordnung derzeit nicht vorgesehen.

Nach Artikel 2 Absatz 1 der geltenden Pachtzins-Verordnung ist der Verpächter berechtigt, einen Zuschlag je Normalstoss von höchstens 30 Franken für Schafe, 90 Franken für Milchkühe, -schafe und -ziegen sowie 65 Franken für die übrigen Tiere zu erheben, sofern der Berechnung des Pachtzinses die Schätzungsanleitung 2004 zugrunde liegt. Für Pachtzinsberechnungen, welche auf einer älteren Schätzungsanleitung basieren, gilt ein Zuschlag von 75 Franken je Normalstoss. Weitere Zuschlagsvarianten kennt das geltende Recht nicht,

---

<sup>1</sup> Die neue Schätzungsanleitung findet sich im Anhang zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110). Sie kann unter folgendem Link eingesehen werden:  
<https://www.ejpd.admin.ch/dam/data/bj/aktuell/news/2018/2018-01-31/schaetzungsanleitung-d.pdf>.

sodass die Einführung einer neuen Schätzungsanleitung und deren Anwendung<sup>2</sup> ohnehin eine Ergänzung<sup>3</sup> der Pachtzins-Verordnung bedingt.

Wird der Berechnung des Ertragswerts nun neu die Schätzungsanleitung 2018 zugrunde gelegt, resultiert ein höherer Ertragswert. Dies reduziert die Notwendigkeit eines Pachtzinszuschlags zugunsten des Erhalts des Sömmerungsbetriebes (vgl. Art. 11 Abs. 1 EG LwG) entsprechend. Damit die höheren Ertragswerte austariert werden können, ist für Schätzungen nach Massgabe der Anleitung 2018 ein tieferer Zuschlag zu bestimmen.

Hatte man im Rahmen der Agrarpolitik 2014–2017 den Zuschlag aufgrund der geänderten Direktzahlungen noch erhöht, erscheint es nun – wegen höherer Ertragswerte – folgerichtig, diesen wieder zu reduzieren.

Die Auswertung von 40 Sömmerungsbetrieben ergab, basierend auf der Anleitung 2004, einen Ertragswert für Weiden und Gebäude in der Höhe von insgesamt 183'657 Franken. Berechnet man den Ertragswert anhand der per 1. April 2018 geltenden neuen Schätzungsanleitung, so erhöht sich dieser Betrag auf 227'809 Franken. Auf den Pachtzins überwälzt, bedeutet dies eine Steigerung des Ertragswerts um rund 33 Prozent. In diesem Ausmass wären die Zuschläge zu senken. Dadurch würden sich folgende Zuschläge je Normalstoss ergeben: 20 Franken für Schafe, 60 Franken für Milchkühe, -schafe und -ziegen und 40 Franken für die übrigen Tiere.

## **2. Vernehmlassung**

Die Vernehmlassung dauerte vom 19. April bis 31. Mai 2018. In zwei Fällen wurde mangels personeller Ressourcen bzw. mangels sachlichen Bezugs auf eine Stellungnahme verzichtet. Bei den sieben Vernehmlassungsteilnehmern, welche sich inhaltlich mit der Vorlage auseinandersetzten, handelt es sich erwartungsgemäss um die drei Gemeinden, welche in der Hauptsache eine Reduktion der Pachtzinszuschläge ablehnten. Ihnen stehen zwei Parteien, eine Kommission und ein Verband gegenüber. Sie unterstützten die Vorlage.

Auf beiden Seiten fanden sich Voten, welche die neue Regelung als zu unübersichtlich und zu kompliziert bezeichneten. Es wurde auch gefordert, dass der Zuschlag künftig in einem engeren Zusammenhang mit der Erschliessung und mit den übrigen Infrastrukturen stehen sollte. Ein Vorschlag ging dahin, dass man den Zuschlag über einen fixen Prozentsatz regeln solle, um zu verhindern, dass man nach jeder Änderung übergeordneten Rechts Anpassungen vornehmen müsse. Es sei auch wichtig, dass man künftig für die Pachtzinszuschläge die Finanzflüsse aufzeigen könne. Anders lasse sich die Berechtigung eines Zuschlags bzw. allenfalls dessen Höhe nicht beurteilen. Interessieren würde man sich auch für eine Gegenüberstellung von Investitionen und Zuschlägen. Man widersetzte sich der Änderung, weil damit der Anreiz beseitigt werde, das bestehende Vollzugsdefizit anzugehen. Zudem würden die Pachterträge plafoniert. In die Berechnung der Pachtzinszuschläge müssten die Investitionslasten einfließen. Es sei deshalb zunächst eine Berechnungsmethode festzulegen, welche nicht von einer einzelnen Schätzungsanleitung abhängt.

## **3. Umsetzung der Vernehmlassungsergebnisse**

Der Regierungsrat schloss sich insbesondere der Forderung an, dass eine einfachere Regelung getroffen werden müsse. Allerdings kann bis dahin nicht einfach zugewartet werden,

---

<sup>2</sup> Gemäss Artikel 2 Absatz 2 VBB sind die Bestimmungen und Ansätze im Anhang für die Schätzungsbehörden und -experten verbindlich.

<sup>3</sup> Die bestehende Regelung nach Artikel 2 Absatz 1 Pachtzins-Verordnung wird nicht ersetzt. Sie behält ihre Berechtigung und Geltung überall dort, wo der Ertragswert in der Vergangenheit anhand der Anleitung 2004 geschätzt wurde. Die ergänzende Regelung nach Absatz 1a gilt für Neuschätzungen anhand der Schätzungsanleitung 2018.

nachdem die neue Schätzungsanleitung, welche bei Neuschätzungen zwingend anzuwenden ist, bereits per 1. April 2018 in Kraft getreten ist und das geltende Recht deren Anwendung nicht vorsieht. Auch schliesst sich der Regierungsrat der Meinung an, dass die besagte künftige Regelung Kenntnis der Finanzflüsse voraussetzt und die Zeit genutzt werden soll, die entsprechenden Abklärungen zu tätigen. Es scheint auch naheliegend, dass man den Pachtzinszuschlag künftig vor allem auf die strassenmässige Erschliessung ausrichten wird, zumal der Pächter davon unmittelbar profitiert. Andererseits ist den Gemeinden dahingehend Recht zu geben, dass die entsprechenden Lasten hoch sind und die Pachtzinserträge nicht genügen, um damit die Investitionen finanzieren zu können.

Mit Blick darauf, dass vorliegend nur eine Zwischenlösung für zwei bis drei Jahre getroffen werden soll, drängt sich ein Kompromiss auf. Ein solcher wurde im Übrigen auch in der Vernehmlassung konkret vorgeschlagen: Die ursprünglich vorgesehene Reduktion des Pachtzinszuschlags soll halbiert werden. Die neuen Zuschläge (bei Anwendung der Schätzungsanleitung 2018) präsentieren sich demnach wie folgt (je Normalstoss):

- a. 25 Franken für Schafe;
- b. 75 Franken für Milchkühe, -schafe und -ziegen;
- c. 52.50 Franken für die übrigen Tiere.

Die Zuschläge bei Anwendung von Schätzungsanleitungen, die älter als jene von 2004 sind, werden ausserdem neu in Artikel 2 Absatz 4 geregelt; Artikel 3 wird aufgehoben.

#### **4. Antrag**

*Der Regierungsrat beantragt dem Landrat, der beiliegenden Verordnungsänderung zuzustimmen.*

Genehmigen Sie, Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

**Im Namen des Regierungsrates**

*Andrea Bettiga, Landammann  
Hansjörg Dürst, Ratsschreiber*

Beilage:  
- SBE