

Hauptgasse 72
 4509 Solothurn
 Telefon 032 627 25 02
 Telefax 032 627 25 09
 alw.info@vd.so.ch

RICHTLINIEN für die Bemessung des Pachtzinses von landwirtschaftlichen Grundstücken

Rechtliche Grundlagen

- Bundesgesetz vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)
- Verordnung vom 11. Februar 1987 über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung: Stand 1. April 2018)
- Landwirtschaftsgesetz Kanton Solothurn vom 4. Dezember 1994 (LG, Stand 1. Januar 2009)
- Allgemeine Landwirtschaftsverordnung (ALV) vom 12. Januar 1996 (Stand 1. Januar 2006)
- Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes 2018 (SA18)

Zweck dieser Richtlinie

Diese Richtlinie soll Pächtern und Verpächtern Grundlagen bieten, im gegenseitigen Einverständnis einen korrekten Pachtzins gemäss Eidgenössischer Pachtzinsverordnung zu ermitteln. Falls der Pachtzins aufgrund einer professionellen Ertragswertschätzung ermittelt werden soll, ist eine auf landwirtschaftliche Schätzungen spezialisierte Stelle beizuziehen, z.B. Kantonale Schätzungsstelle, c/o Solothurnisches Bauernsekretariat, Obere Steingrubenstrasse 55, 4503 Solothurn.

Zulässiger Pachtzins

Der Pachtzins für landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke darf das in der Pachtzinsverordnung definierte Höchstmass nicht überschreiten. Der Pachtzins für landwirtschaftliche Gewerbe bedarf der behördlichen Bewilligung. Der Pachtzins von einzelnen Grundstücken hingegen bedarf keiner Bewilligung. Gegen vereinbarte, übersetzte Pachtzinse für einzelne Grundstücke können aber die Ansprechpersonen Landwirtschaft der Gemeinden sowie das zuständige Oberamt Einsprache nach Art. 43 LPG erheben. Eine Einsprache ist an das Amt für Landwirtschaft zu richten.

Ermittlung des Pachtzinses für einzelne Grundstücke gemäss Pachtzinsverordnung:

7 % des Bodenertragswertes gemäss SA 2018

(ohne Abzug für Wald und Hanglage = Basispachtzins siehe Tabelle 1)

- evtl. Abzüge für Hangneigung und Waldanstoss

+ evtl. betriebsbezogene Zuschläge von je max. 15 % (ausgehend vom Basispachtzins)

für eine günstige Lage (Distanz zum Betrieb, Tabelle 2)

für eine gute Arrondierung (Anstoss an bereits bewirtschaftet Flächen, Tabelle 3)

Berechnungsbeispiel für ein ackerbaulich gut nutzbares Grundstück im Mittelland, 2 ha gross, 50 a davon weisen eine Neigung von > 19% auf, Parzelle grenzt längsseitig an bereits bewirtschaftete Fläche an, 6 km Distanz:

	PZ Fr./a	Aren	PZ total
Basispachtzins gemäss Tabelle 1	5.20		
Zuschlag Distanz 0%, Tabelle 2	0.00		
Zuschlag Arrondierung 15 %, Tabelle 3	0.78		
Pachtzins für ebenes Land 150 a	5.98	150	897.00
Pachtzins Hanglage (Abzug 20 % für 50 a)	4.78	50	239.00
Durchschnittlicher Pachtzins/Are	5.68		
Pachtzins total Parzelle			1'136.00

Tabelle 1: Bestimmung des Basispachtzinses:

Für die Bestimmung des Basispachtzinses gelten je nach Bodenqualität, Klimazone und Parzellengrösse die folgenden Richtwerte:

Bodenqualität gut: tiefgründig und normaler Wasserhaushalt, über 50cm pflanzennutzbare Gründigkeit, hohes Ertragspotential

Bodenqualität mittel: mässige Tiefgründigkeit, 30 bis 50 cm pflanzennutzbare Gründigkeit, rasch trocken oder häufig vernässte Böden, Ackerbau nur mit Erschwernissen oder eingeschränkt, mittleres Ertragspotential

Bodenqualität schlecht: Kein Ackerbau möglich, flachgründig und/oder häufig stark vernässt, tiefes Ertragspotential

Klimazone (Anbaueignung aufgrund der Dauer der Vegetationsperiode und der Niederschläge)	Bodenqualität	Basispachtzins in Fr./Are in Abhängigkeit von der Parzellengrösse: (Dabei ist die gesamte, zusammenhängend bewirtschaftbare Fläche zu berücksichtigen, inkl. vom Pächter angrenzend bewirtschafteten Flächen)		
		> 1.5 ha	0.5 bis 1.5 ha	< 0.5 ha
Ackerbau und Futterbau uneingeschränkt	gut	5.20	4.20	2.10
	mittel	4.00	3.20	1.60
	schlecht	2.85	2.30	1.15
Acker- und Futterbau mit klimatischen Einschränkungen entlang des Juras (z.B. Jurasüdfuss, leicht erhöht).	gut	4.50	3.60	1.80
	mittel	3.50	2.80	1.40
	schlecht	2.60	2.05	1.00
Reine Futterbaulagen, vorwiegend im Jura, mittlere Höhenlagen	gut	3.50	2.80	1.40
	mittel	2.60	2.10	1.05
	schlecht	1.70	1.40	0.90
Wiesen und Weiden auf Jurahöhen	gut	2.60	2.10	1.10
	mittel	2.10	1.70	0.90
	schlecht	1.60	1.30	0.90

Der Basispachtzins gilt für ebenes Land und ohne Waldrandanstoss. Bei Neigungen über 18 % oder Waldanstoss müssen folgende **Abzüge vom Basispachtzins** gemacht werden:

- Bei Waldanstoss ist für die vom Waldrand beeinflusste Fläche (5 bis 25 m Breite mal Waldrandlänge) ein Abzug von 50 % zu machen.
- Hangneigung: 19 bis 35 % Hangneigung -> 20% Abzug für geneigte Fläche
- Hangneigung: 36 bis 50 % Hangneigung -> 40% Abzug für geneigte Fläche
- Hangneigung: grösser 50 % Hangneigung -> 60% Abzug für geneigte Fläche

Der minimale Basispachtzins beträgt aber in jedem Fall Fr. 0.90 /Are!

Tabellen Zuschläge (ausgehend vom oben ermittelten Basispachtzins):

Tabelle 2: Richtwerte für Zuschläge in % für **günstige Lage** (Wegdistanz) in Abhängigkeit von der Grundstückfläche.

Distanz km	< 0.5 ha	0.5 – 1.5 ha	> 1.5 ha
< 1.0	15	15	15
1.0 – 1.9	5	15	15
2.0 – 2.9	0	10	15
3.0 – 3.9	0	5	10
4.0 – 4.9	0	0	5
> 5.0	0	0	0

Tabelle 3: Richtwerte zur Beurteilung des **Arrondierungszuschlages** (Zuschlag, wenn das zugepachtete Grundstück die Bewirtschaftungseinheit verbessert, indem es an bereits bewirtschaftete Grundstücke angrenzt).

15 %	Das zugepachtete Grundstück fügt sich ideal in die vom Zupächter bewirtschaftete Fläche ein, indem es beispielsweise den Grenzverlauf verbessert oder zwischen zwei bereits bewirtschafteten Parzellen liegt.
10 bis 15 %	Das zugepachtete Grundstück grenzt längsseitig an die bereits bewirtschaftete Fläche oder ist nur durch einen Weg davon getrennt.
5 bis 10 %	Das zugepachtete Grundstück grenzt stirnseitig an die bereits bewirtschaftete Fläche oder ist nur durch einen Weg davon getrennt.
5%	Das zugepachtete Grundstück liegt in der Nähe von bereits bewirtschafteten Grundstücken und bildet mit diesen zusammen einen Flächenschwerpunkt des Betriebes des Zupächters.