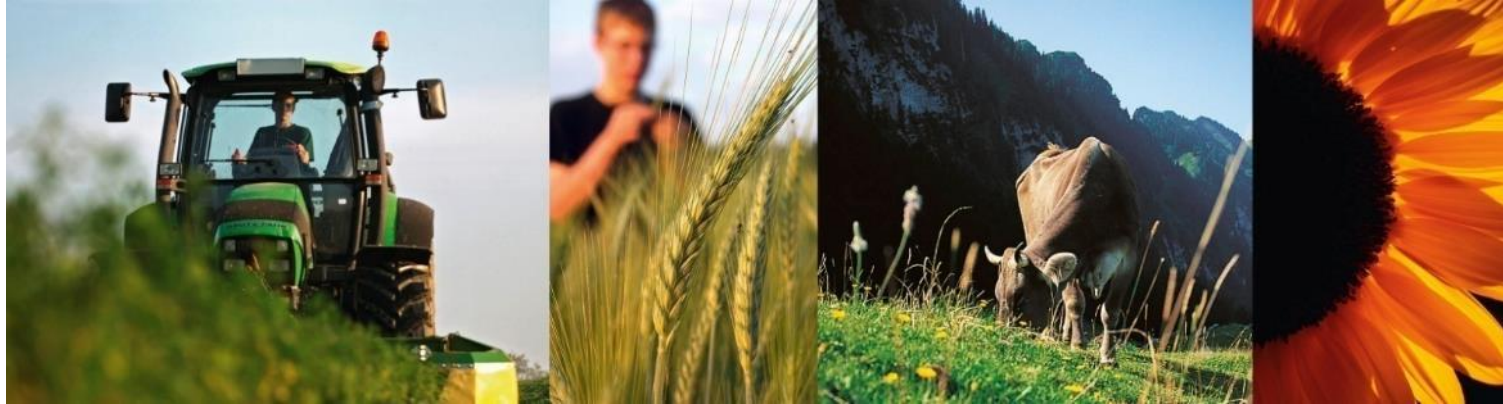




Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für  
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF  
**Bundesamt für Landwirtschaft BLW**



# Fachtagung suissemelio Olten 2016

## Workshop Hochbau

**Mittwoch, 15. Juni 2016**

Samuel Brunner, Johnny Fleury, Samuel Reusser, Fachbereich Betriebsentwicklung



# Übersicht

- Belehnungsgrenze und Finanzierung (Fleury-Mouttet Solange - JU)
- Aufhebung Belastungsgrenze (Brügger Peter – SO)
- Vollzugshilfe SAK (Reusser Samuel - BLW)
- Anforderungen des Finanzinspektorates des BLW (Brunner Samuel - BLW)
- Erfolgreiche Betriebsführung / Wirtschaftlichkeit (Fleury Johnny - BLW)

Courtemelon  
Case postale 131  
CH-2852 Courtételle

t +41 32 420 74 08  
f +41 32 420 74 01  
secr.ecr@jura.ch

# Valeurs de rendement provisoires JU et financement des projets

Qu'en est-il dans les autres cantons?

# Financement des projets de construction

Valeur de rend. actuelle	fr.	
Valeur de rend. nouvelle	fr.	
Charge maximale nouvelle	fr.	

## Fiches de renseignement OFAG: valeur de rendement après investissement (VR)

- Calcul de la VR provisoire: l'estimation prend du temps dans le canton (JU)  
(plusieurs semaines)
- Sans connaissance de la VR provisoire, seuils utilisés pour les fiches de renseignement dans le canton du Jura:
  - 15% du coût de la construction pour les ruraux
  - 18% du coût de construction pour les maisons d'habitation
  - 33% du coût de construction pour les poulaillers

# Estimation des VR provisoires (exemples JU)

Projet	Coûts	VR estimée	VR estimée en % des coûts	VR définitive
Rural vaches laitières (VL)	1'610'000.-	401'130.-	25% (33%)	540'570.- (134.76% VRE)
Rural VL après déconstruction	823'600.-	83'050.-	<b>10%</b>	
Rural VL communauté d'exploitation	1'444'350.-	200'090.-	<b>13.8%</b>	
Rural VL (après incendie)	1'613'400.-	163'500.-	<b>10%</b>	
Transformation et stabulation libre VL	960'000.-	194'770.-	20%	
Rural jeune bétail	731'000.-	80'400.-	<b>11%</b>	
Ecurie (chevaux)	786'000.-	153'000.-	19% (25%)	193'600.- (126.54% VRE)
Poulailler	860'380.-	200'150.-	<b>23%</b>	
Maison d'habitation	535'000.-	84'800.-	<b>16%</b>	
Maison d'habitation	457'400.-	98'800.-	21.6%	

# Problèmes

- 6 VR provisoires /10 sont calculées en-dessous des seuils admis dans les fiches de renseignement
  - La banque prête à hauteur de la limite de charge calculée en fonction de la VR provisoire déjà très basse en zone agricole
- Financement du projet !!!!

# Discussion: dans les autres cantons.....

- La VR provisoire est-elle toujours connue avant de l'indiquer sur les fiches de renseignements ?
- Si elle ne l'est pas, quels sont les pourcentages des coûts utilisés pour les différentes constructions ?
- Quel est le délai d'attente pour le calcul des VR provisoires ?
- Est-ce qu'il y a des différences entre les VR provisoires et les VR définitives dans les autres cantons ?

# **Suisselemion Fachtagung 2016: Aufhebung Belastungsgrenze?**

Olten, 15.6.2016



# Postulat Karl Vogler

SLK

Soloth. Landw. Kreditkasse

- Der Bundesrat wird eingeladen - nach Rücksprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen - in einem Bericht aufzuzeigen, wie der Vollzug des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) administrativ vereinfacht werden kann. Gleichzeitig sind entsprechend konkrete Lösungsvorschläge zu unterbreiten.
- BR empfiehlt Annahme; von NR und SR angenommen.

# GA Studer – Vorschläge (1)

- Aufhebung Realteilungsverbot bei Zonen-überlaufenden Grundstücken;
- Begrenzung auf 12-ME-Anteil aufheben;
- Aufhebung Realteilungsverbot:
  - Baurecht zugunsten Pächter: auch für Parzellenpacht und für Pflanzen;
  - bei Erwerb durch Gemeinwesen nach Art. 62;
- Aufhebung Bewilligungspflicht
  - Tausch ohne Aufpreis bei Verbesserung Betriebssituation;
  - Erwerb landw. Gebäude durch benachbarten Betrieb;



# GA Studer – Vorschläge (2)

SLK

Soloth. Landw. Kreditkasse

- Ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich:
  - Festlegung durch Bundesrat;
  - Berücksichtigung topografischer und regionaler Unterschiede;
- **Belastungsgrenze und Bewilligungspflicht Überschreitung (Art. 73 – 79):**
  - **Streichen**



# Belastungsgrenze - Vorteile

SLK

Soloth. Landw. Kreditkasse

- Ergebnis: Kaum Verwertungen von landw. Grundstücken!
- Einfacher Nachweis der möglichen hypothekarischen Belehnung:
  - Bank vertrauen auf System und verlangen kaum weitere aufwendige Tragbarkeitsberechnung.
- Sehr hohe Sicherheitsmarge:
  - Hypothekarische Belastung: 30 -40% des Verkehrswertes.
- Hypothekarzinsen tief, da geringes Ausfallrisiko.
- Einheitliches System.
- Kostengünstig für Landwirt.

# Belastungsgrenze - Nachteile

- Verfügung notwendig bei Errichtung oder Erhöhung Grundpfand;
- Fähigkeiten Betriebsleiter haben keine Einfluss auf Kreditwürdigkeit;
- Notwendigkeit von Zusatzsicherheiten bei hohem Kapitalbedarf.

# Risiken bei einer Aufhebung der Belastungsgrenze

1. Banken werden eigene Systeme zur individuellen Beurteilung der Kreditwürdigkeit eines Landwirts einführen.
2. Wechsel von der Objekt- zur Bewirtschafter-bezogenen Bewertung.
3. Kosten der Kreditbeurteilung steigen. Abwälzung auf Kreditnehmer.
4. Kredit-Ausfall-Risiken steigen: höhere Zinsen.

# Chancen einer Aufhebung der Belastungsgrenze

SLK

Soloth. Landw. Kreditkasse

- Betriebe mit gutem Businessplan kommen einfacher zu höheren Krediten;
- Finanzierung grosse Inventarbestände einfacher möglich;
- Kredite werden nach Beurteilung der Fähigkeiten des Betriebsleiters gewährt.
- (Teil-) Abbau einer staatlichen Stelle.
- Neues Geschäftsfeld für Landw. Beratungsstellen.



# Vollzugshilfe SAK

- **Auszug aus Artikel 2a VBB**

<sup>6</sup> Für die Aufbereitung, die Lagerung und den Verkauf selbstproduzierter landwirtschaftlicher Erzeugnisse auf dem Produktionsbetrieb in bewilligten Anlagen wird ein Zuschlag von 0.05 SAK pro 10 000 Franken **Rohleistung** gewährt. Die **Rohleistung** muss in der Finanzbuchhaltung ausgewiesen sein.

<sup>7</sup> Für landwirtschaftsnahe Tätigkeiten nach Artikel 12b der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung in bewilligten Anlagen wird ein Zuschlag von 0.05 SAK pro 10 000 Franken **Rohleistung** gewährt. Die **Rohleistung** muss in der Finanzbuchhaltung ausgewiesen sein. Der Zuschlag wird bis maximal 0.4 SAK angerechnet.





# Vollzugshilfe SAK

## Definition Rohleistung

Rohleistung = Wert aller in einem Jahr produzierten Güter und Dienstleistungen, die nicht innerhalb des Betriebes verbraucht werden

Rohleistung total = Leistung aus Verkäufen  
(+ Direktzahlungen)  
+ externe Lieferungen  
+/- Wertveränderungen Tiere und Vorräte

Wenn keine Lagerveränderungen und keine externen Lieferungen: Rohleistung = Umsatz oder Bruttoertrag



# Vollzugshilfe SAK

## **Aufbereitung, Lagerung und Verkauf selbstproduzierter landwirtschaftlicher Erzeugnisse**

= kernlandwirtschaftliche Tätigkeit, wenn:

- Eigene Produkte aufbereitet, gelagert, verkauft
- Auf dem Produktionsbetrieb
- In raumplanerisch bewilligten Anlagen oder Anlagen, die keiner Bewilligung bedürfen



# Vollzugshilfe SAK

**Im Artikel 12b LBV wird definiert, welche Tätigkeiten ausserhalb des Begriffs Landwirtschaft nach Artikel 3 Absatz 1 LwG (Kernlandwirtschaft) als landwirtschaftsnah gelten.**

- a. Dienstleistungen mit direktem Bezug zur landwirtschaftlichen Produktion:
  1. Aufbereitung, Lagerung und Verkauf von **nicht überwiegend betriebsfremden** Agrarprodukten **aus der Region**, wie zum Beispiel Futtermittelherstellung, Lagerung von Obst oder Gemüse umliegender Betriebe oder Hofladen.

*Sind mehr als 50 % der verarbeiteten, gelagerten und / oder verkauften Produkte **betriebsfremd**, ist es **keine** landwirtschaftsnah Tätigkeit nach Artikel 12b LBV*



# Vollzugshilfe SAK

Ausschliesslich Aufbereitung, Lagerung und Verkauf **selbstproduzierter** Erzeugnisse

100% Kernlandwirtschaft

60 % Aufbereitung, Lagerung und Verkauf <b>selbstproduzierter</b> Erzeugnisse	40 % Aufbereitung, Lagerung und Verkauf <b>betriebsfremder</b> Erzeugnisse
---	--

60% Kernlandwirtschaft

40% landwirtschaftsnah

40 % Aufbereitung, Lagerung und Verkauf <b>selbstproduzierter</b> Erzeugnisse	60 % Aufbereitung, Lagerung und Verkauf <b>betriebsfremder</b> Erzeugnisse
---	--

Kernlandwirtschaft

Keine SAK



# Vollzugshilfe SAK

## Präzisierung der Tätigkeiten Aufbereitung, Lagerung und Verkauf

**Aufbereitung:** Verarbeitung oder Bearbeitung von Rohprodukten. Abnehmer sind, im Gegensatz zum Verkauf, nicht relevant für die Anrechenbarkeit.

**Lagerung:** Anrechenbar ist der durch die Lagerung erzielte Mehrwert. Nicht anrechenbar ist die Lagerung von Heu und Stroh.

**Verkauf:** Anrechenbar ist nur der direkte Verkauf an Endkunden und Endkundinnen.



# Anliegen und Forderungen des Finanzinspektorates (FISP) (1)

Grundlagen:

Revisionen FISP bei verschiedenen Kantonen

Art. 179 LwG: “Der Bundesrat beaufsichtigt den Vollzug des Gesetzes durch die Kantone”

Auftrag an FBBE:

- Die Forderungen des FISP sind mit den Kantonen zu besprechen und umzusetzen
- Der FBBE ist für den korrekten Vollzug der Massnahmen verantwortlich



# Anliegen und Forderungen des FISP (2)

**Überprüfen der Pauschalen bei Abrechnung;  
insbesondere wenn in Prozent der Investitionssumme  
gefördert wurde**

Ausführung muss auch bei Investitionskrediten überprüft  
werden (Raumprogramm / Schlussabrechnung)

Bei Nichteinhalten des Investitionsprogramms oder einer  
wesentlichen Kostenunterschreitung sind die Pauschalen zu  
kürzen

Vollständige Auszahlung des IK erst nach Vorliegen der  
entsprechenden Rechnungen / Kosten(-abrechnung)

Treuhänderische Verwendung der Kredite sicherstellen

**→ Weisungen zu Artikel 46 Absatz 7 SVV beachten!**



# Anliegen und Forderungen des FISP (3)

## Änderung der Betriebsform oder Auslagerung von Betriebsteilen in juristische Gesellschaften

Eigentumsübertragungen sind dem Kanton zu melden und zu überprüfen → Bestimmung in Darlehenseröffnungsaufnahmen

Speziell bei Diversifizierungen besteht die Gefahr, dass Teile ausgelagert oder bei der Hofübergabe zurückbehalten werden (nicht zulässig nach SVV, BGGB und RPG)

Zweckentfremdung nach Art. 36 und 59 SVV beachten

**→ Die Kantone werden aufgefordert, eine gezielte Überprüfung aller Diversifizierungen durchzuführen**





# Anliegen und Forderungen des Finanzinspektorates (FISP) (4)

**Liquide Mittel der beiden Fonds de roulement BHD und IK müssen jederzeit verfügbar sein und die Planung der Liquidität ist zu verbessern:**

- Festgeldanlagen und ähnliche Anlagen sind nicht zulässig
- Gelder müssen auch für Umverteilungen des Bundes kurzfristig verfügbar sein
- Liquiditätsplanung optimieren, damit die zur Verfügung stehenden Gelder zweckbestimmt den Kreditnehmern dienen
- Neue Mittel beim Bund erst anfordern, wenn die Liquiditätsplanung über längere Zeit einen Bedarf nachweist



# Anliegen und Forderungen des Finanzinspektorates (FISP) (5)

**Kantone dürfen nur von der Bundesgesetzgebung abweichen, sofern dies in den Verordnungen erwähnt ist:**

- Keine eigene Obergrenzen festlegen (ausser bei Beiträgen)
- Generelle Obergrenzen für BHD sind nur möglich, sofern zu wenig Mittel vorhanden



# Erfolgreiche Betriebsführung / Wirtschaftlichkeit

Contexte:

- Les exploitations agricoles suisses souffrent d'un déficit de compétitivité face aux exploitations étrangères voisines (OCDE 2013);
  - Les accords de libre-échange en négociation ou à venir auront des effets plus ou moins importants sur les marchés intérieurs;
  - Diminution des coûts et amélioration de la rentabilité doivent être poursuivis (CDF 2015).
- Renforcement des conditions d'entrée en matière pour les mesures d'améliorations structurelles



# Erfolgreiche Betriebsführung / Wirtschaftlichkeit

Renforcement des conditions d'entrée en matière pour les mesures d'améliorations structurelles.

- Paquet d'ordonnances 2017:
  - Définition de la gestion performante de l'exploitation (art. 6 OAS);
  - Supportabilité des investissements selon l'art. 8 OAS: Précision de certains critères;
  - Financement minimal par des fonds propres (art. 89, al. 1, let. e LAgr);
  - Exigences renforcées concernant la formation (art. 4 OAS).



# Erfolgreiche Betriebsführung / Wirtschaftlichkeit

Proposition d'une matrice d'évaluation composée d'indicateurs économiques basés sur les résultats comptables et les budgets d'exploitation:

- Exploitation considérée dans son ensemble;
- Valeurs calculées de façon non arbitraire et univoque;
- Aucun enregistrement ou relevé additionnel (par exemple le temps de travail);
- Une exploitation est performante si ses résultats sont meilleurs que la moyenne régionale (Agroscope).



# Erfolgreiche Betriebsführung / Wirtschaftlichkeit

Quatre indicateurs proposés:

- Marge du Cash-Flow:  $\text{Cash-flow} / \text{chiffre d'affaires} * 100$
- Facteur d'endettement:  $A - P / CF$
- Revenu d'exploitation
- Formation de fonds propres

Gestion performante: Atteindre 3.2

Rentabilité à l'avenir: Atteindre 4.0



# Erfolgreiche Betriebsführung / Wirtschaftlichkeit

Valeurs de référence - résultats comptables d'Agroscope

Zone	Tal				HZ-BZ I				BZ II - IV			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
AV-Quartil												
Verschuldungsfaktor	14.72	6.51	4.29	3.43	11.74	6.03	5.28	4.20	8.15	5.61	3.84	3.49
Cashflow-Marge	11.5%	16.4%	18.3%	22.7%	16.6%	19.3%	21.8%	22.8%	19.3%	22.6%	24.6%	29.7%
Eigenkapitalbildung	-15947	8613	23729	61458	-6154	8822	21960	47288	-5810	5800	17825	39824
Betriebseinkommen	56389	97998	132213	195203	34335	74048	100624	154394	20450	49745	75736	112338

Quelle: Agroscope INH, Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung



# Erfolgreiche Betriebsführung / Wirtschaftlichkeit

Matrice d'analyse – Exemple en plaine

Beurteilungsmatrix Talzone							
	ungenügend	genügend	gut	sehr gut	Einstufung	Gewicht	Punkte
	0.6	0.8	1	1.2			
Verschuldungsfaktor	>14	13.9 – 6.5	6.4 – 4.3	<4.3	0.8	1	0.8
Cashflow-Marge	<16.0	16.0 - 18.0	18.1 - 20.0	>20	1	1	1
Eigenkapitalbildung	<8000	8000 - 20000	20001 - 35000	>35000	0.6	1	0.6
Betriebseinkommen	<60000	60001 - 120000	120001 - 150000	>150000	0.8	1	0.8
						Summe	3.2

Gestion performante: **Atteindre 3.2**

Rentabilité à l'avenir: **Atteindre 4.0**





# Erfolgreiche Betriebsführung / Wirtschaftlichkeit

Utilisation de l'outils

- 1) Récolte d'expérience pour affiner la matrice en 2017  
*Livraison à l'OFAG des résultats de la matrice pour les cas soumis à son approbation*
- 2) Nouvelle réglementation dès 2018 au niveau de l'ordonnance et des commentaires
- 3) Dans le cadre de PA22+, la rentabilité sera un critère supplémentaire à respecter (modification légale au niveau de la LAgr nécessaire)



# Erfolgreiche Betriebsführung / Wirtschaftlichkeit

Discussion de fond

- 1) Gestion performante : Mesure avec seulement des indicateurs ? Apporte une plus-value ?
- 2) Nombre d'indicateurs suffisants ?
- 3) Pertinence des indicateurs (interdépendance) ?
- 4) Rentabilité / Supportabilité du projet: Si gestion performante et supportabilité prouvée, matrice inutile ?



# Auf gute Zusammenarbeit! Besten Dank



**blw.admin.ch** →  
Ländliche Entwicklung  
suissemelio.ch  
agrigate.ch

**Schweiz. Natürlich.**