

Merkblatt

Pachtzinsberechnung ab 1. April 2018

Rechtsgrundlage:

- Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) SR.221.213
- Pachtzinsverordnung (PZV) SR.221.213.221

Pachtzins für einzelne landwirtschaftliche Grundstücke

Der höchstzulässige Pachtzins für ein Grundstück setzt sich zusammen aus dem Pachtzins für den Boden, für Gebäude und die Anlagen von Dauerkulturen. Die Bemessung wird in der Pachtzinsverordnung (PZV) geregelt und nachstehend kurz zusammengefasst.

Boden (Art. 7 PZV)

Pachtzins für einzelne Grundstücke in CHF/ha						
für qualitativ gute Böden	Klimazonen					
	A4, A5, B4, B5	B6	C1-4	C5-6	D1-6, E1-6	F
max. Ertragswert CHF/ ha	7100	6620	6430	5650	5010	3820
Verzinsung des EW, %	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Basispachtzins	497	463	450	396	351	267
örtlicher Zuschlag, %	15%	15%	15%	15%	15%	15%
örtlicher Zuschlag	75	69	68	59	53	40
maximaler Basispachtzins bereinigt	572	532	518	455	404	307
Zuschlag Arrondierung oder Lage	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Max. Pachtzins mit 1 Zuschlag	658	612	596	523	465	353

Die Klimazonen sind abrufbar unter: www.geo.lu.ch/map/landwirtschaft

Der örtliche Zuschlag von 15 Prozent soll den in einem Gebiet vorherrschenden Bewirtschaftungsverhältnissen Rechnung tragen. Die betriebsbezogenen Zuschläge von je höchstens 15 Prozent sind zulässig, wenn das Grundstück dem Pächter eine bessere Arrondierung ermöglicht oder für den Betrieb sehr günstig liegt (Distanz).

Gebäude (Art. 10 PZV)

Der Pachtzins für **Gebäude** wird identisch wie bei landwirtschaftlichen Gewerbepächten gerechnet. 9.55 Prozent des Ertragswertes und 29 Prozent des Mietwerts ergeben den zulässigen Pachtzins.

Dauerkulturen (Art. 9 PZV)

Der Pachtzins für **Dauerkulturen** setzt sich aus dem Pachtzins für den Boden und für die Anlage einschliesslich der Grundinfrastruktur zusammen. Dazu werden 3.05 Prozent des durchschnittlichen Ertragswertes der Anlage berechnet. Die Abschreibung der Anlagen der Dauerkulturen entsprechen dem Ertragswert der Anlage (ohne Boden) zu Beginn der Vollertragsphase, geteilt durch die Gesamtnutzungsdauer in Jahren, falls die Erneuerung der Anlage dem Verpächter obliegt. Für die Grundinfrastruktur bei Dauerkulturen werden 9.55 Prozent des Ertragswertes und 29 Prozent des Mietwertes dazu berechnet.

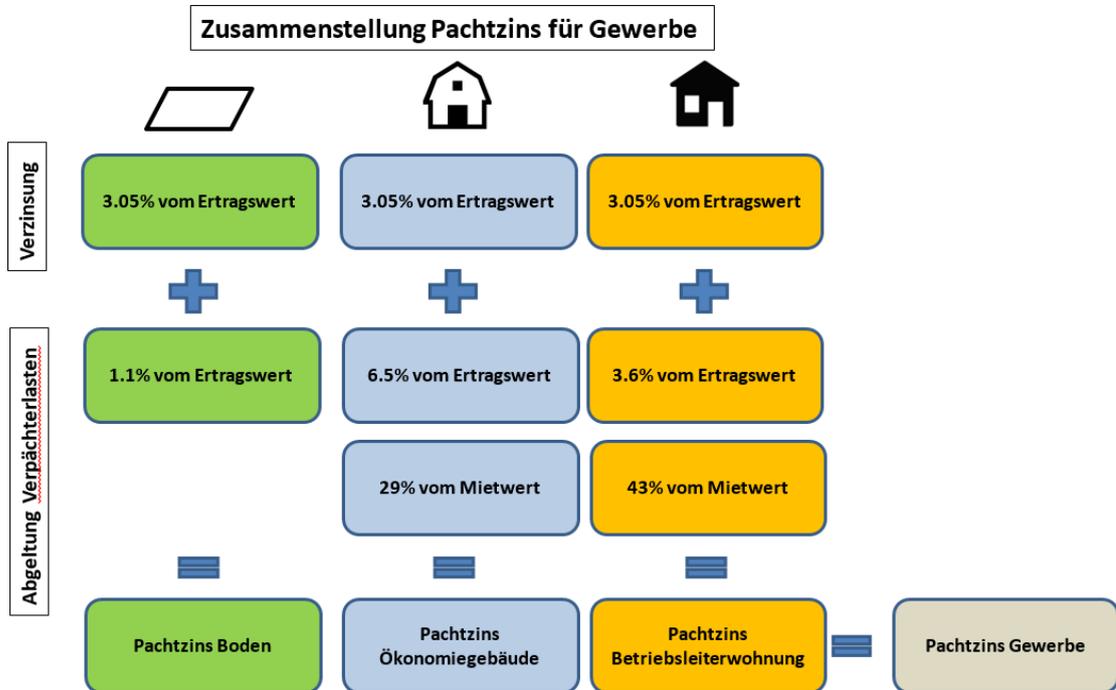
Sömmerungsbetriebe (Art. 11 PZV)

Der Pachtzins für **Sömmerungsbetriebe** setzt sich aus dem Pachtzins für die Weiden, die Ökonomiegebäude und den Wohnraum zusammen.

Der Pachtzins für die Weiden setzt sich zusammen aus dem Basispachtzins von 6.5 Prozent des Ertragswertes der Weiden. Ein Zuschlag aufgrund der örtlichen Verhältnisse von 15 Prozent und ein allfälliger betriebsbezogener Zuschlag von 15 Prozent aufgrund der Lage, kann dem Basispachtzins dazugerechnet werden. Für die Gebäude werden ebenfalls 9.55 Prozent des Ertragswertes und 29 Prozent des Mietwerts errechnet. Allfälliger Wohnraum wird mit 6.65 Prozent des Ertragswerts und 43 Prozent des Mietwerts berechnet.

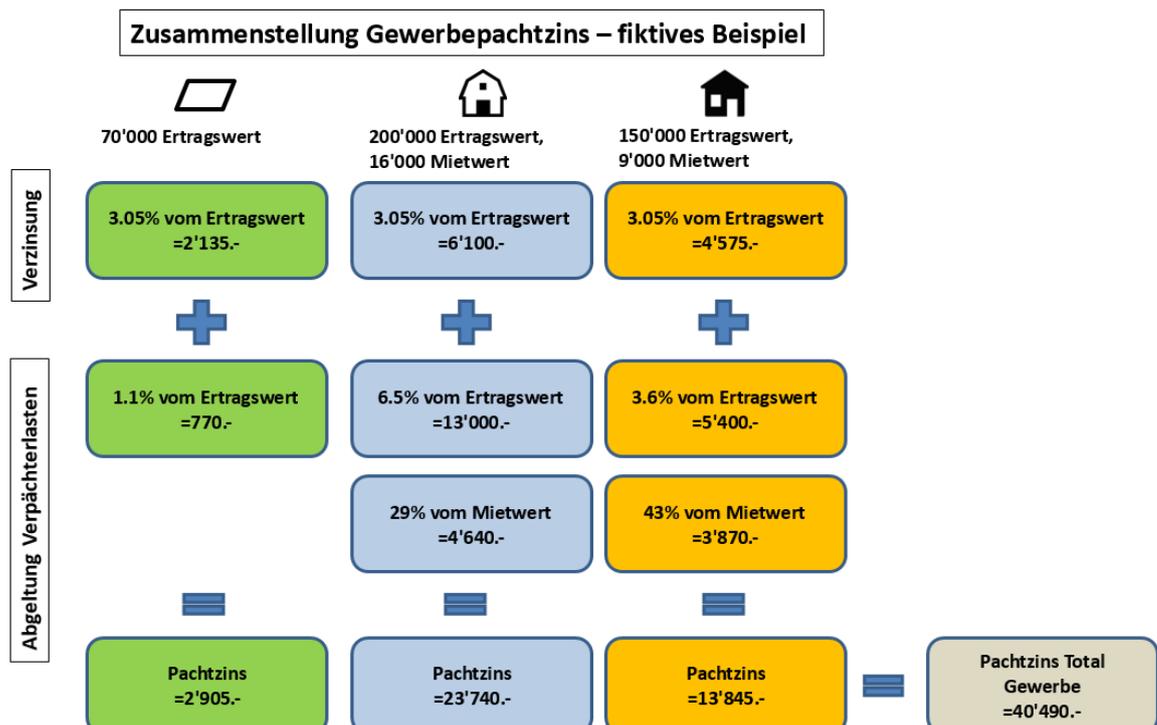
Pachtzinsberechnung für landwirtschaftliche Gewerbe (Art. 2-5 PZV)

Der Pachtzins für ein landwirtschaftliches Gewerbe ist laut Art. 42 LPG bewilligungspflichtig. Der höchstzulässige Pachtzins für Gewerbe setzt sich aus der Verzinsung des Ertragswertes und der Abgeltung der Verpächterlasten zusammen. Die Zusammenstellung wird hier schematisch dargestellt, aufgeteilt nach Boden, Ökonomiegebäude und Betriebsleiterwohnung.



Der Pachtzins für **zusätzliche Wohnungen** zur Betriebsleiterwohnung entspricht dem effektiv erzielbaren Mietzins ohne Nebenkosten.

Beispielbetrieb:



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Landwirtschaft und Wald (lawa)
Boden- und Pachtrecht
Centralstrasse 33
Postfach
6210 Sursee

Telefon 041 349 74 00
www.lawa.lu.ch
lawa@lu.ch

© lawa Jul 2018