



Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion
Amt für Landwirtschaft und Natur
Fachstelle Boden

Rütti 5
3052 Zollikofen
+41 31 636 49 00
info.asp.lanat@be.ch
www.be.ch/LANAT

Merkblatt

FÜR DIE BEMESSUNG DES LANDWIRTSCHAFTLICHEN PACTZINSES

Zweck des Merkblattes / zulässiger Pachtzins

Die Höhe des landwirtschaftlichen Pachtzinses ist gesetzlich geregelt und darf das zulässige Mass nicht überschreiten. Das vorliegende Merkblatt ist eine Übersicht über die zulässigen Pachtzinse. Im Einzelfall können sich aber Abweichungen ergeben und es kann sinnvoll sein, dass eine Pachtzins-schätzung durch eine Fachperson vorgenommen wird.

Definitionen

Im Pachtrecht wird zwischen der Pacht von landwirtschaftlichen Gewerben und landwirtschaftlichen Grundstücken unterschieden. Dabei ist der Vertragsinhalt massgebend, ob es sich beim Pachtgegenstand um ein landwirtschaftliches Gewebe oder ein landwirtschaftliches Grundstück handelt.

landwirtschaftliches Gewerbe	Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen zu deren Bewirtschaftung im Kanton Bern mindestens 0,85 Standardarbeitskräfte (SAK) im Talgebiet, resp. 0,60 SAK im Hügel- und Berggebiet nötig sind.
landwirtschaftliches Grundstück	Einzelparzelle zur landwirtschaftlichen, reb- oder gemüsebaulichen Nutzung, mit oder ohne Ökonomiegebäude, Sömmerungs- und Alpweiden

Bewilligungspflicht

Der Pachtzins für landwirtschaftliche Gewerbe bedarf der behördlichen Bewilligung (Art. 42 LPG)¹. Gesuche sind beim Amt für Landwirtschaft (LANAT) einzureichen².

Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern

Fachstelle Boden

Rütti 5

3052 Zollikofen

Der Pachtzins für landwirtschaftliche Grundstücke muss nicht bewilligt werden. Gegen Pachtzinse für einzelne Grundstücke können der Regierungsstatthalter und die Gemeinde bei der Fachstelle Hochbau und Bodenrecht (Bewilligungsbehörde) Einsprache erheben (Art. 43 LPG).

Rechtliche Grundlagen

- Bundesgesetz vom 4. Okt. 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)
- Verordnung vom 11. Febr. 1987 über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, Stand 1. April 2018)
- Gesetz vom 21. Juni 1995 über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht (BPG)
- Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018

¹ Die parzellenweise Verpachtung von landwirtschaftlichen Geweben (Art. 30 ff. LPG) und die verkürzte Pachtdauer von landwirtschaftlichen Grundstücken oder Gewerben (Art. 7 LPG) muss ebenfalls bewilligt werden.

² Gesuchformular: https://www.vol.be.ch/vol/de/index/landwirtschaft/landwirtschaft/boden-_pacht/pachtrecht.html

Pacht eines landwirtschaftlichen Gewerbes

Der höchstzulässige Pachtzins für ein landwirtschaftliches Gewerbe kann nur anhand einer Pachtzins-schätzung zuverlässig ermittelt werden. Die kantonalen Beratungsstellen Inforama Rütli, Berner Oberland, Emmental, Oeschberg, Seeland, Waldhof und die Fondation rurale interjurassienne (FRI) oder private Beratungsunternehmen wie Treuhandstellen (z.B. Agro Treuhand) oder Agriexpert (Laurstrasse 10, 5201 Brugg) erstellen entsprechende Schätzungen.

Pacht von landwirtschaftlichen Grundstücken

Acker-, Wies- und Weideland

Der höchstzulässige Pachtzins für Boden setzt sich aus dem Basispachtzins, bereinigt aufgrund der örtlichen Verhältnisse und allfälliger betriebsbezogener Zuschläge (vgl. Art. 7 der Pachtzinsverordnung) zusammen. Diese Ansätze gelten für Acker-, Wies- und Weideland. Für Rebgrundstücke und Sömmerungsweiden gilt eine abweichende Berechnung. Der Pachtzins für allfällige Gebäude auf den Grundstücken ist separat zu berechnen und dazuzuzählen.

PZ	=	7 % des Bodenertragswertes (Basispachtzins)
		+/- 15% aufgrund der örtlichen Verhältnisse³ (zum Basispachtzins)
		+ evtl. betriebsbezogene Zuschläge von je 15% für
		- bessere Arrondierung (zum Basispachtzins inkl. örtliche Verhältnisse)
		- günstige Lage (zum Basispachtzins inkl. örtliche Verhältnisse)
		+ ev. Mietwert der Gebäude

Pachtzins (Fr. / Are und Jahr)

Der untere Wert enthält keine Zuschläge. Beim oberen Wert sind alle möglichen Zuschläge gemäss Pachtzinsverordnung berücksichtigt. Der konkrete Pachtzins ist aufgrund des Einzelfalls und unter Berücksichtigung der effektiven Zuschläge zu bestimmen (vgl. auch Ausführungen zu den Zuschlägen).

ackerfähige Böden (gute Bodenqualität)	flach bis leicht geneigt (bis 18 %)	Hanglage (19 – 35 %)
Klimaregionen A1, A2, B1, B2 i.d.R. bis 450 m.ü.M.	5.40 - 8.10	4.35 – 6.45
Klimaregionen A3, B3, A6 i.d.R. 451 - 550 m.ü.M.	5.20 – 7.80	4.20 – 6.25
Klimaregionen A4, A5, B4, B5 i.d.R. 551 - 700 m.ü.M.	4.90 – 7.45	4.00 – 5.95
Klimaregionen C1 - 4 i.d.R. 701 - 850 m.ü.M.	4.50 – 6.75	4.60 – 5.40
Klimaregionen C5 - 6 i.d.R. 851 - 1000 m.ü.M.	3.95 – 5.90	3.15 – 4.75
Klimaregionen D1 – 6, E 1 - 6 i.d.R. über 1000 m.ü.M.	3.50 – 5.25	2.80 – 4.20

In den tieferen Lagen sind Spezialkulturen und intensiver Ackerbau möglich. In den höheren Lagen ist ein eingeschränkter Ackerbau und Futterbau möglich.

³ Der Basispachtzins wird aufgrund der örtlichen Verhältnissen wie folgt angepasst (Art. 7 Abs. 3 Pachtzinsverordnung): +15%: Mittelland, Seeland, Oberaargau, Vorderes Emmental, Thun, Interlaken, Meiringen; +10%: Hinteres Emmental, Oberland; +0%: Berner Jura.

eingeschränkter Ackerbau möglich (mittlere Bodenqualität)	flach bis leicht geneigt (bis 18 %)	Hanglage (19 – 35 %)	Hanglage (35 – 50 %)	Hanglage (> 50 %)
Klimaregionen A1, A2, B1, B2 i.d.R. bis 450 m.ü.M.	4.15 - 6.20	3.30 – 4.95	2.50 -3.70	1.65 – 2.45
Klimaregionen A3, B3, A6 i.d.R. 451 - 550 m.ü.M.	4.00 – 6.00	3.20 – 4.80	2.40 -3.60	1.60 – 2.40
Klimaregionen A4, A5, B4, B5 i.d.R. 551 - 700 m.ü.M.	3.85 – 5.75	3.10 – 4.60	2.30 – 3.45	1.55 – 2.30
Klimaregionen C1 - 4 i.d.R. 701 - 850 m.ü.M.	3.50 – 5.25	2.80 – 4.20	2.10 – 3.15	1.40 – 2.10
Klimaregionen C5 - 6 i.d.R. 851 - 1000 m.ü.M.	3.10 – 4.65	2.50 – 3.70	1.85 – 2.80	1.25 – 1.85
Klimaregionen D1 – 6, E 1 - 6 i.d.R. über 1000 m.ü.M.	2.65 – 3.90	2.10 – 3.15	1.60 - 2.35	1.05 – 1.55
Dauergrünland (schlechte Bodenqualität)	flach bis leicht geneigt (bis 18 %)	Hanglage (19 – 35 %)	Hanglage (35 – 50 %)	Hanglage (> 50 %)
Klimaregionen A1, A2, B1, B2 i.d.R. bis 450 m.ü.M.	2.90 -4.30	2.30 -3.50	1.75 -2.60	1.15 – 1.75
Klimaregionen A3, B3, A6 i.d.R. 451 - 550 m.ü.M.	2.85 – 4.25	2.25 – 3.40	1.70 – 2.55	1.15 - 1.70
Klimaregionen A4, A5, B4, B5 i.d.R. 551 - 700 m.ü.M.	2.80 – 4.15	2.20 – 3.30	1.65 -2.50	1.10 – 1.65
Klimaregionen C1 - 4 i.d.R. 701 - 850 m.ü.M.	2.55 – 3.85	2.05 – 3.05	1.55 – 2.30	1.05 – 1.55
Klimaregionen C5 - 6 i.d.R. 851 - 1000 m.ü.M.	2.25 – 3.40	2.80 -2.70	1.35 – 2.05	1.90 – 1.35
Klimaregionen D1 – 6, E 1 - 6 i.d.R. über 1000 m.ü.M.	1.75 – 2.40	1.40 – 2.10	1.05 – 1.60	0.70 – 1.05

Erläuterungen zu den Zuschlägen

Zuschlag bessere Arrondierung (Art. 7 Abs. 4 Bst. a PZV)

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

Der Zuschlag wird zum Basispachtzins inkl. ev. Zuschlag örtliche Verhältnisse dazugezählt.

Zuschlag bessere Lage (Art. 7 Abs. 4 Bst. b PZV)

Zuschläge in % für günstige Lage (Wegdistanz) in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche.			
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 %

Der Zuschlag wird zum Basispachtzins inkl. ev. Zuschlag örtliche Verhältnisse dazugezählt.

Bemerkungen

- Zuschläge für zusätzliche Erschliessungs- und Bewässerungseinrichtungen sind separat zur berücksichtigen.
- Abzüge erfolgen aufgrund von Bewirtschaftungseinschränkungen z.B. wegen einer kleinen Parzelle, einer ungünstigen Parzellenform, Waldanstoss, schlechten Zufahrtsmöglichkeiten oder Leitungen und Schächten.
- Befinden sich Dauerkulturen auf dem Grundstück, ist dies bei der Berechnung des Pachtzinses zu berücksichtigen. Dieser setzt sich zusammen aus dem Pachtzins für den Boden und dem Pachtzins für die Anlage einschliesslich der Grundinfrastruktur (vgl. Art. 9 der Pachtzinsverordnung).

Sömmerungsweiden

Der höchstzulässige Pachtzins für Sömmerungsbetriebe setzt sich zusammen aus dem Pachtzins für die Weiden, für die Ökonomiegebäude und die Einrichtungen sowie aus dem Pachtzins für den Wohnraum (Art. 11 Pachtzinsverordnung).

Der höchstzulässige Pachtzins für Sömmerungsweiden ist stark von den konkreten Gegebenheiten abhängig. Es wird deshalb auf allgemeine Angaben verzichtet.

Bei Fragen zur zulässigen Höhe des Pachtzinses oder bei Fragen zum Pachtvertrag kann die landwirtschaftliche Beratung weiterhelfen.

Rebland

Der höchstzulässige Pachtzins für Reben setzt sich aus dem Basispachtzins, bereinigt aufgrund der örtlichen Verhältnisse, allfälliger betriebsbezogener Zuschläge sowie einer allfälligen Entschädigung für die Einrichtungen (vgl. Art. 8 der Pachtzinsverordnung) zusammen.

Der höchstzulässige Pachtzins für Reben ist stark von den örtlichen und konkreten Gegebenheiten abhängig. Es wird deshalb auf allgemeine Angaben verzichtet.

Bei Fragen zur zulässigen Höhe des Pachtzinses oder bei Fragen zum Pachtvertrag kann die Fachstelle für Rebbau des Inforamas weiterhelfen (Inforama, Bern-Zürich-Str. 18, 3425 Koppigen, 031 636 12 90, juerg.maurer@be.ch).