



Berechnung des landwirtschaftlichen Pachtzinses

Grundlagen

Livia Hänni
Beratung Berner Oberland

4. März 2026

Programm

1. Landwirtschaftliche Grundstücke

1. Boden

2. Gebäude

2. Landwirtschaftliche Gewerbe

3. Kosten der Beratung



Landwirtschaftliche Grundstücke

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

Mögliche Zuschläge

örtliche Verhältnisse

- +15%** Mittelland, Seeland, Ob- und Nid- u. Aargau, vorderes Emmental, Thun, Interlaken, Meiringen
- +10%** hinteres Emmental, Oberland
- +0%** Berner Jura

Mögliche Zuschläge

bessere Arrondierung

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.

Mögliche Zuschläge günstige Lage

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

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 %

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

Beispiel

Grundstück im Gürbetal 1.4ha

Ertragswert Fr. 6'000.-

Keine angrenzenden Grundstücke

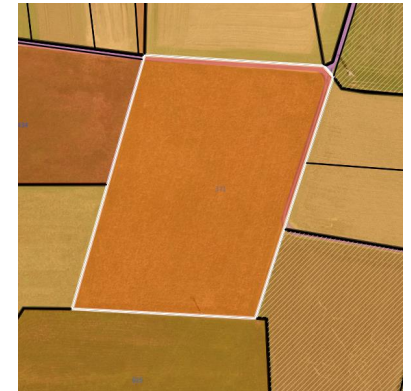
Fahrdistanz Betrieb 1.3km



Beispiel

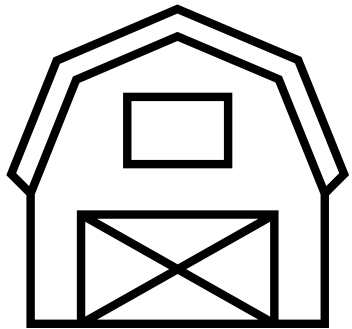
Basispachtzins	420.-	(7% vom Bodenertragswert)
+ örtliche Verhältnisse	63.-	(15% vom Basispachtzins)
+ bessere Arrondierung	0.-	
+ günstige Lage	72.45.-	(15% vom Basispachtzins plus örtliche Verhältnisse)

Pachtzins pro Jahr
für die Parzelle **Fr. 555.45.-**



Gebäude auf landwirtschaftlichen Grundstücken

Pachtzins = 3.05% des Ertragswertes (Verzinsung)
+ 6.5% des Ertragswertes (Abschreibungen)
+ 29% des Mietwertes (Unterhalt & Versicherungen)



Beispiel

Ertragswert Fr. 60'000.-

Mietwert Fr. 4'500.-



Beispiel

Verzinsung Ertragswert	1'830.-	(3.05% vom Ertragswert)
+ Abgeltung Abschreibungen	3'900.-	(6.5% vom Ertragswert)
+ Abgeltung Unterhalt & Versicherungen	1'305.-	(29% vom Mietwert)

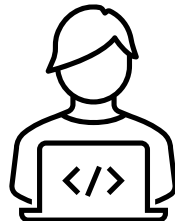
Pachtzins pro Jahr
für das Gebäude **Fr. 7'035.-**



Ermittlung Ertragswert & Mietwert

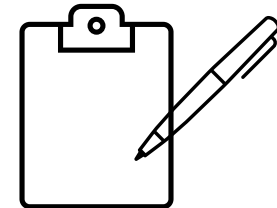
Detailprotokoll amtl. Bewertung

- Ohne Besichtigung vor Ort
- ✓ Letzte Bewertung nach neuer Anleitung (2018)
- ✓ Gebäude gemäss letzter Bewertung



Neuschätzung

- Datenaufnahme vor Ort
- ✓ Letzte Bewertung lange her
- ✓ Amtl. Wert < Fr. 5'000.-
- ✓ Gebäude nicht gemäss letzter Bewertung



Landwirtschaftliche Gewerbe

- Gebäude grundsätzlich gleich bewertet
- separate Zinssätze für Betriebsleiterwohnung
- für Boden andere Zinssätze und keine Zuschläge



Kosten Beratung

Arbeitsaufwand

Fr. 90.- / Stunde

Fahrtpauschale

Fr. 40.-

Benutzungsgebühr agrivalor

Fr. 40.-

Schätzungen und Expertisen | INFORAMA



The screenshot shows the INFORAMA website. At the top is the INFORAMA logo and navigation links: Berufsbildung | Berufsmaturität | Beratung | Weiterbildung | INFORAMA. The main header features a photo of a hand holding a green pen with 'INFORAMA.ch' on it, over a document. Below the photo is the title 'Schätzungen und Expertisen' and a breadcrumb trail: Home | Beratung | Betriebsführung und Familie | Schätzungen und Expertisen. The main text reads: 'Rechte und Pflichten richtig einfordern und erfüllen'. A subtext paragraph follows: 'Wir bieten Ihnen Unterstützung rund um landwirtschaftliche Fragestellungen zum Thema Bodenrecht, Pachtrecht und Rauplanung. Neben Pachtzinsschätzungen für Grundstücke, Gebäude und Liegenschaften erstellen wir für Sie Verkehrswertschätzungen aller Art und nehmen Schaden- bzw. Ertragsausfallschätzungen vor.'



Kontakt

Livia Hänni
Beraterin Betriebswirtschaft
livia.haenni@be.ch
+41 31 635 95 21

