

Vernehmlassung zur Umsetzung der Motion 22.4253 Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+

Procédure de consultation sur la mise en œuvre de la motion 22.4253 Découplage du droit foncier rural de la mise en œuvre de la PA22+

Procedura di consultazione sull'attuazione della mozione 22.4253 Disgiungere il diritto fondiario rurale dalla PA22+

Organisation / Organizzazione	Finanzdepartement Basel-Stadt (Immobilien Basel-Stadt)
Adresse / Indirizzo	Fischmarkt 10 4001 Basel
Datum / Date / Data	

Wir bitten Sie, keine Formatierungsänderungen im Formular vorzunehmen und kein Bild einzufügen. Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme als **Word-Dokument** elektronisch an gever@blw.admin.ch. Vielen Dank!

Nous vous prions de ne pas modifier le formatage de ce formulaire et de ne pas y insérer d'images. Merci d'envoyer votre prise de position **en format Word** par courrier électronique à gever@blw.admin.ch. Merci beaucoup !

Si prega di non modificare la formattazione del modulo e di non inserire immagini. Vi invitiamo a inoltrare i vostri pareri sotto forma di **documento Word** all'indirizzo di posta elettronica gever@blw.admin.ch. Grazie!

Allgemeine Bemerkungen / Remarques générales / Osservazioni generali:

Die geplante Änderung des bäuerlichen Bodenrechts zielt darauf ab, die Selbstbewirtschaftung zu stärken, überhöhte Bodenpreise zu verhindern und die Position der Ehegatten sowie die unternehmerische Flexibilität in der Landwirtschaft zu fördern. Während die geplanten Massnahmen die Nachhaltigkeit und Struktur des bäuerlichen Grundeigentums unterstützen sollen, könnten sie zugleich die Nutzung und Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Grundstücke für städtische Entwicklungsprojekte einschränken. Die Revision wirkt sich auf den Kanton Basel-Stadt insbesondere dadurch aus, dass der Erwerb von Ersatzflächen für den Kanton neu Bewilligungspflichtig wird.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<i>Art. 62 Bst. h</i> Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb: h. durch den Kanton oder eine Gemeinde zum Zweck des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung von Gewässern, des Baus von Ausgleichs- und Pumpspeicherbecken bei Wasserkraftwerken.	Zustimmung	Für den Erwerb von Ersatzflächen zur Hochwassersicherung und für Naturschutzprojekte sollen strengere Regelungen gelten, um überhöhte Bodenpreise zu verhindern.
Art. 10 Abs. 1 1 Der Ertragswert entspricht dem Kapital, das aus dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum Referenz-zinssatz verzinst werden kann; der Referenzzinssatz entspricht	Zustimmung	Heute besteht eine Diskrepanz zwischen der Definition des Ertragswertes auf Stufe Gesetz und auf Stufe Verordnung bzw. Schätzungsanleitung. Die Definition wird nun auf jene der Schätzungsanleitung angepasst.

<p>einem langfristigen Kapitalkostensatz, der das Fremdkapital, das Eigenkapital und das Branchenrisiko berücksichtigt. Für die Feststellung des Ertrags und des Referenzzinssatzes wird auf das Mittel mehrerer Jahre abgestellt.</p>		
<p>Art. 18 Abs. 4</p> <p>4 Diese Investitionen werden über folgende Dauer linear abgeschrieben:</p> <p>a. Investitionen in Anlagen: über 10 Jahre;</p> <p>b. Investitionen in Gebäuden: über 20 Jahre;</p> <p>c. Zukauf von Gewerben und Boden sowie Investitionen in Meliorationen: über 25 Jahre</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Bei den heutigen Investitionssummen erscheinen die undifferenzierte Abschreibung aller Investitionen auf 10 Jahre je nach Investition sehr kurz. Das kann zu Ungerechtigkeiten / Benachteiligungen unter den Generationen, den Erben, den Geschwistern, den Scheidungswilligen führen.</p> <p>Hofübergaben würden teurer, jedoch könnte damit ein Beitrag an mehr Gerechtigkeit unter den Generationen, den Erben, den Geschwistern, den geschiedenen Ehegatten geleistet werden.</p>
<p>ZGB</p> <p>Art. 213</p> <p>1 Der Anrechnungswert kann angemessen erhöht werden, wenn besondere Umstände es rechtfertigen.</p> <p>2 Als besondere Umstände gelten insbesondere die Unterhaltsbedürfnisse des über-</p>	<p>Antrag: Art. 213 Abs. 3 (neu) ZGB:</p> <p>³ Investitionen werden nach Massgabe von Art. 18 Abs. 4 BGGB angerechnet.</p>	<p>Art. 213 ZGB ist analog Art. 18 Abs. 4 BGGB anzupassen. Heute sind die Art 213 ZGB, Art. 18 und 52 BGGB sinngemäss gleichlautend, was weiterhin der Fall sein muss. Es soll keine Interpretationslücken zwischen ZGB und BGGB geben.</p>

<p>lebenden Ehegatten, der Ankaufspreis des landwirtschaftlichen Gewerbes einschliesslich der Investitionen oder die Vermögensverhältnisse des Ehegatten, dem das landwirtschaftliche Gewerbe gehört.</p>		
<p>Art. 60 Abs. 1 Bst. f</p> <p>1 Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn:</p> <p>f. auf dem abzutrennenden Teil ein Baurecht zu Gunsten des Pächters errichtet werden soll;</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Unter geltendem Recht kann eine Ausnahme vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot bewilligt werden, wenn auf einem zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörigen landwirtschaftlichen Grundstück oder einem Teil davon, ein Baurecht zugunsten des Pächters des landwirtschaftlichen Gewerbes errichtet werden soll. Diese Lösung ist in der Praxis dann beliebt, wenn der Grundeigentümer / Verpächter nicht selbst investieren will.</p> <p>Viele der Betriebsflächen werden dazu gepachtet. Darauf kann nach geltendem Recht keine Ausnahme für die Errichtung eines Baurechtes bewilligt werden. Aufgrund der verschärften Regeln der Raumplanung, ist die Suche nach einem bewilligungsfähigen Standort für die Errichtung von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen immer öfter eine Herausforderung. Die Erweiterung der Möglichkeit der Ausnahmebewilligung für die Errichtung eines Baurechtes auf die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe dazu gepachteten landwirtschaftliche Grundstück erhöht den Handlungsspielraum der investitionswilligen Betriebsleiter und bewahrt gleichzeitig dem Verpächter die Möglichkeit nicht selbst investieren zu müssen.</p>
<p>Art. 60 Abs. 1 Bst. j (neu)</p> <p>1 Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn:</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Das BGBB bezweckt die Struktur der bodenbewirtschaftenden Landwirtschaft zu verbessern und namentlich Familienbetriebe zu erhalten (Art. 1 Abs. 1 Bst. a). Es räumt daher dem Selbstbewirtschaftler beim Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken eine prioritäre Stellung ein und sorgt mit der Bedingung des ortsüblichen Bewirtschaftungsspielraums</p>

<p>j. das landwirtschaftliche Gewerbe in mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 aufgeteilt wird; Artikel 7 Absatz 4 Buchstabe b kommt nicht zur Anwendung.</p>		<p>(Art. 63 Abs. 1 Bst. d) und dem Realteilungsverbot nachhaltig für eine Verbesserung der Strukturen. Letzteres wirkt sich positiv auf das betriebswirtschaftliche Ergebnis der Betriebe aus. Dieses strukturpolitische Leitbild des BGGB funktioniert. Seit Einführung des BGGB hat die durchschnittliche Betriebsgrösse denn auch zugenommen. Die Notwendigkeit zur Spezialisierung ist auch auf den Landwirtschaftsbetrieben zur Norm geworden. Damit einher gehen hohe Investitionen in den Produktionsapparat. Trotz privilegierter Stellung des Selbstbewirtschafters bei der Hofübergabe innerhalb der Familie kann deren Finanzierung für eine Person eine Herausforderung sein. Zur Erhöhung der unternehmerischen Entscheidungsfreiheit und der Flexibilität, der Möglichkeit zur Spezialisierung und zur Verbesserung der Situation bei der Betriebsnachfolge unterstützt der Kanton Basel-Stadt die Möglichkeit der Realteilung für landwirtschaftliche Gewerbe, wenn nach der Realteilung zwei oder mehrere landwirtschaftliche Gewerbe nach Artikel 7 Absätze 1 bis 3 BGGB weiterbestehen.</p>
<p>Art. 71 Abs. 1 1 Die Bewilligungsbehörde widerruft ihren Entscheid, wenn der Erwerber oder die Erwerberin ihn durch falsche Angaben erschlichen hat oder Auflagen nicht einhält.</p>	<p>Ablehnung</p>	<p>Eine solche Regelung würde einen erheblichen bürokratischen Mehraufwand verursachen, da die Behörde Kontrollen durchführen müsste, um die Einhaltung der Auflagen / Bedingungen sicherzustellen. Dies wäre mit einem unverhältnismässig hohen administrativen Aufwand verbunden.</p>
<p>Art 73 Abs.1</p>	<p>Zustimmung</p>	<p>Die Anhebung des Prozentsatzes des landwirtschaftlichen Ertragswerts von 35 auf 50 Prozent fördert gezielt den Erhalt des „Bauernstands“. Vor allem grössere landwirtschaftliche Betriebe stehen zunehmend vor der Herausforderung, wirtschaftlich tragfähige Finanzierungen sicherzustellen. Dies betrifft sowohl innerfamiliäre Betriebsübertragungen als auch Verkäufe an externe Dritte.</p>