



Arbeitsgemeinschaft
bäuerliche Landwirtschaft e.V.

Positionspapier
zur Regulierung des Bodenmarktes

Agrarstrukturgesetze

Eigentumsvielfalt erhalten und bäuerliche Betriebe sichern

Stand: September 2023

Zusammenfassung

Bäuerinnen und Bauern wurde im Grundstücksverkehrsgesetz (1962) ein Vorkaufsrecht für landwirtschaftliche Flächen gesetzlich festgeschrieben. Die Idee dabei war und ist es bis heute, dass das Land denen gehören soll, die es bewirtschaften. Gleichzeitig soll Landeigentum breit gestreut sein.

Die derzeitige Entwicklung der Eigentumsstruktur zeigt allerdings in die entgegengesetzte Richtung. Immer weniger Menschen arbeiten in der Landwirtschaft und trotzdem gehören den Landwirtinnen und Landwirten im Durchschnitt nur noch 40 Prozent ihrer Flächen. Die Preise für Land sind so hoch, dass der Kaufpreis durch landwirtschaftliches Arbeiten nicht mehr in einer Generation zu erwirtschaften ist. Die Pachtpreise steigen ebenfalls, so dass sich das Einkommen der Landwirtinnen und Landwirte verringert, während das der Flächeneigentümer steigt.

Durch eine gesetzliche Regelungslücke können zudem kapitalstarke Investoren, die ihr Geld außerhalb der Landwirtschaft verdienen, durch Anteilskäufe landwirtschaftliche Betriebe sowie ihre Flächen aufkaufen. Das führt zu einer stetig wachsenden Flächenkonzentration bei wenigen Großkonzernen und lässt die Bodenpreise weiter steigen. Der von der Bundesregierung stark vorangetriebene Ausbau der Solarenergie auf landwirtschaftlichen Nutzflächen verstärkt das Interesse außerlandwirtschaftlicher Investoren noch um ein Vielfaches. Insbesondere für Junglandwirtinnen und -landwirte ist es unter diesen Bedingungen fast unmöglich, sich eine Existenz in der Landwirtschaft aufzubauen. Das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) fasst die Situation in einem internen Papier wie folgt zusammen: „Das ist kein Strukturwandel, sondern ein Strukturbruch mit Nachteilen für die ländlichen Räume“ (BMEL in der AMK vom 27.09.2019).

Um dieser Entwicklung Einhalt zu gebieten braucht es Agrarstrukturgesetze, die die bisherige Bodenmarktgesetzgebung der Bundesrepublik Deutschland, d.h. das Reichssiedlungsgesetz von 1919, das Grundstücksverkehrsgesetz von 1962 sowie das Landpachtverkehrsgesetz von 1986, bündeln, ergänzen und den Herausforderungen der Gegenwart anpassen. Die Zuständigkeit für die Bodenmarktgesetzgebung liegt seit der Föderalismusreform von 2006 bei den Bundesländern. Für die Regulierung von Anteilskäufen hat eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe seit 2016 konkrete Vorschläge erarbeitet.

Wirkungsvolle Agrarstrukturgesetze müssen folgendes enthalten:

- Instrumente, um die bisher gesetzlich nicht geregelte Übernahme landwirtschaftlicher Betriebe sowie deren Flächen durch inner- und außerlandwirtschaftliche Investoren zu regulieren
- Instrumente, um den beständig zunehmenden Preisanstieg für Agrarland abzubremsen
- Instrumente, um den ebenfalls beständig steigenden Preisanstieg bei den Pachtpreisen zu dämpfen
- Anpassungen, um das im Grundstücksverkehrsgesetz verankerte Vorkaufsrecht für Landwirtinnen und Landwirte wieder praktisch umsetzbar zu machen, insbesondere durch die Ausweitung der Kompetenzen von Landgesellschaften
- Anzeigeregularien, um Transparenz auf dem Boden- und Pachtmarkt zu schaffen.

Landwirtschaftliche Böden bilden die Grundlage der Ernährung und gewährleisten als Ökosysteme vielfältige Dienste wie die Aufnahme und Speicherung von Wasser und das Bereitstellen von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Diese sind insbesondere unter den Bedingungen des Klimawandels lebenswichtig für die Gesellschaft. Die Folgen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine machen zudem deutlich, wie angreifbar die weltweiten Lieferketten und die internationale Preisentwicklung der Nahrungsmittel sind und wie wichtig im Gegenzug resiliente Ernährungssysteme.

Bei den vielen Krisen dieser Zeit ist es die Vielfalt an Betrieben, an Betriebsgrößen und -formen, aber auch an Anbaumethoden, die für diese Widerstandsfähigkeit auch unter widrigen Bedingungen sorgt.

Die Eigentumsverhältnisse auf dem Bodenmarkt und der verantwortungsvolle Umgang mit Boden sind zentral für die Gesellschaft. Die AbL hält deshalb die Verabschiedung von Agrarstrukturgesetzen für dringend erforderlich, um eine Vielfalt an Eigentum zu erhalten, die Existenz und Neugründung bäuerlicher Betriebe zu ermöglichen und die Widerstandsfähigkeit unseres Ernährungssystems zu sichern.

1. Lücken in der bisherigen Gesetzgebung

Das Grundstücksverkehrsgesetz wurde zu einer Zeit erlassen, als die Vorstellung von Landwirtschaftsbetrieben der eines Familienbetriebs entsprochen hat. Ins Grundbuch eingetragene Eigentümer waren Einzelpersonen, Verkäufe wurden dementsprechend zwischen Menschen („natürliche Personen“) abgeschlossen. Mittlerweile betreiben aber häufiger auch Firmen als so genannte „juristische Personen“ (z.B. Gesellschaften mit beschränkter Haftung oder Aktiengesellschaften) Landwirtschaft und besitzen Flächen. Durch die Land-Kollektivierung in der DDR und die Umwandlung der ehemaligen Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPGs) in Gesellschaften und Genossenschaften westdeutschen Rechts nach 1990, wird in den ostdeutschen Bundesländern heute sogar der überwiegende Teil der Agrarflächen von juristischen Personen bewirtschaftet. Wenn ein Unternehmen ein anderes Unternehmen kauft, ob zu 20, 51 oder 100 Prozent wird das Anteilskauf oder Share Deal genannt. Bei dieser Art von Verkauf ändert sich im Grundbuch nichts. Dadurch werden Anteilskäufe nicht durch das Grundstücksverkehrsgesetz geregelt. Sie sind noch nicht einmal anzeigepflichtig.

Durch diese Regelungslücke wird seit Jahren das im Grundstücksverkehrsgesetz festgeschriebene Vorkaufsrecht für Landwirtinnen und Landwirte de facto ausgesetzt. Gleichzeitig weiß niemand, wie viele Agrarflächen so jährlich an Investoren verkauft werden. Studien des Thünen-Instituts geben einen kleinen Einblick: Bereits 2017 gehörten im Landkreis Märkisch-Oderland in Brandenburg knapp die Hälfte der Betriebe (46 Prozent) und der Flächen (40 Prozent) nicht mehr regional ansässigen Landwirtinnen und Landwirten.

Es ist wichtig, zwischen zwei Arten von Verkäufen klar zu unterscheiden:

dem Direktkauf: Hier erwirbt ein Käufer oder eine Käuferin auf direktem Weg ein Stück Land. Diese müssen die in ihrer Höhe in jedem Bundesland separat festgesetzte Grunderwerbssteuer (3,5 bis 6,5 Prozent des Kaufpreises) entrichten. Dieser Weg ist in Deutschland laut Grundstücksverkehrsgesetz Landwirten vorbehalten und schließt Investoren weitestgehend aus.

dem Anteilskauf. Hier erwirbt der Käufer oder die Käuferin Anteile einer Gesellschaft, zum Beispiel einer GmbH, welche landwirtschaftliche Fläche besitzt und damit gleichzeitig auch die in der Gesellschaft befindliche Fläche. Diese Verkäufe müssen derzeit weder angezeigt noch genehmigt werden und machen somit den Landkauf auch für außerlandwirtschaftliche Investoren möglich. Mehr noch: erwirbt der Käufer weniger als 90 Prozent der Gesellschaft entfällt die Grunderwerbssteuer.

Laut Situationsbericht Landwirtschaft haben sich die Kaufpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen im bundesdeutschen Durchschnitt zwischen 2007 und 2020 von 9205 Euro je Hektar auf 26.777 Euro je Hektar verdreifacht.¹ Auf dem Pachtmarkt lag der durchschnittliche Pachtpreis für einen Hektar Agrarland im Jahr 2007 noch bei 183 Euro und stieg bis 2020 auf 329 Euro an. In Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen ist diese Entwicklung besonders dramatisch; in Niedersachsen stiegen die Pachtpreise von 279 auf 514 Euro pro Hektar.²

Um auf eine klimaneutrale Stromversorgung umzusteigen und die Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen, wird derzeit der Ausbau der Solarenergie auf landwirtschaftlichen Nutzflächen stark

¹<https://www.situationsbericht.de/3/32-boden-und-pachtmarkt> und https://www.bauernverband.de/fileadmin/user_upload/Kapitel3.pdf

²Destatis, Statistisches Bundesamt: Statistisches Jahrbuch, verschiedene Jahrgänge

vorangetrieben. Über die Energieerzeugung verspricht die Investition in landwirtschaftliche Nutzfläche für Investoren noch höhere Anlagesicherheit und Renditeerwartung als bisher. Das fatale Zusammenspiel von zunehmender Flächenkonkurrenz und damit einhergehenden Preissteigerungen bei Landkauf und -pacht dürfte sich dadurch um ein Vielfaches verstärken.

Auch die derzeitige Ausgestaltung des Vorkaufsrechts für Landwirtinnen und Landwirte nach Grundstücksverkehrsgesetz braucht eine Anpassung an die neuen Gegebenheiten. Einige Regelungen beziehungsweise Regelungslücken unterlaufen offensichtlich die eigentliche Absicht des Gesetzes.

Bisher ist es so: Wird ein Landkauf beanstandet, weil der Käufer kein Landwirt ist, sucht die örtliche Landwirtschaftsbehörde nach „einem aufstockungsbedürftigen und kaufbereiten Landwirt“. Dafür wird die Fläche durch die Behörde ausgeschrieben. Findet sich mindestens ein aufstockungsbedürftiger Landwirt, kann das Vorkaufsrecht durch die dafür zuständige Landgesellschaft ausgeübt werden. Dabei treten folgende Probleme auf:

1.) In der Regel beträgt die Frist für die Suche nach einem aufstockungsbedürftigen und kaufbereiten Landwirt für die beanstandete Fläche nur zwei bis drei Wochen. Wird diese Ausschreibung zusätzlich nur an ausgewählte Landwirte und Verbände weitergeleitet oder vor Ort am Schwarzen Brett ausgehängt, bekommen nur sehr wenige Landwirtinnen von dem Angebot mit. Bereits bestehende Netzwerke werden so begünstigt, Gründerinnen haben kaum eine Chance.

2.) Eine an der Fläche interessierte Landwirtin müsste zu gleichen Konditionen in den ursprünglichen Kaufvertrag einsteigen. Das betrifft sowohl den Preis als auch die Größe der Fläche. Bei den derzeitigen Flächenpreisen ist es für viele Landwirte schwierig, etwaige Kredite für den Flächenkauf in den üblichen 25 Jahren Tilgungszeit zurückzuzahlen. Durch das Einsteigen in den ursprünglichen Vertrag, müssen sie die gebotene Summe der Nicht-Landwirtin aufbringen können. Dadurch konkurrieren sie indirekt trotz Vorkaufsrecht weiterhin mit kapitalstarken Nicht-Landwirtinnen. Ebenso ist es schwierig, in einen Kaufvertrag mit einer großen Verkaufsfläche einzusteigen. Für den Kauf von 300 Hektar beispielsweise bräuchte ein Betrieb zusätzlich zum Kaufpreis die entsprechende Maschinenausstattung, um diese Fläche bewirtschaften zu können. Letztlich bevorzugt das geltende Recht somit trotz des Vorrangs für die Landwirtschaft kapitalstarke und agrarindustrielle Betriebe und Investoren.

3.) Findet sich ein Landwirt, der in den bestehenden Kaufvertrag einsteigen will und kann, muss dieser die bei Landverkäufen anfallende Grunderwerbssteuer doppelt zahlen. Weil die Landgesellschaft das Vorkaufsrecht für den Landwirt ausübt, die Fläche also erwirbt und dann an den Landwirt weiterverkauft, fällt die Grunderwerbssteuer zwei Mal an. Je nach Bundesland liegt die Höhe der Steuer zwischen 3,5 und 6,5 Prozent. Eine Doppelzahlung erhöht den oftmals ohnehin hohen Kaufpreis beträchtlich. In einigen Bundesländern veranschlagt die Landgesellschaft zusätzlich noch eine so genannte Besiedlungsgebühr, die auch durch den kaufenden Landwirt gezahlt werden muss.

4.) Landgesellschaften sind nach bisherigem Recht nicht befugt, Flächen auf Vorrat zu kaufen. Sie können ihr Vorkaufsrecht nur ausüben, wenn sie innerhalb der gesetzten Frist eine aufstockungswillige Landwirtin findet. Die Landgesellschaft steigt zuerst anstelle des Erstbewerbers in den Kaufvertrag ein und verkauft sie dann an einen landwirtschaftlichen Betrieb, der die oben genannten Voraussetzungen erfüllt. Findet sie keine Person, die diese Voraussetzung erfüllt, darf der Erstkäufer die Fläche erwerben.

2. AbL-Forderungen für die Erstellung von Agrarstrukturgesetzen

2.1. Für die wirksame Regulierung von Anteilskäufen

2.1.1. Regulierung von Anteilskäufen durch eine Obergrenze für Flächenkonzentration

Eine gesetzliche Regulierung von Anteilskäufen ist schwierig, weil das Eindämmen oder Versagen von Landverkäufen einen Eingriff in das Eigentumsrecht nach Artikel 14 Grundgesetz darstellt. Ein solcher Eingriff gut begründet sein muss. Laut der bisherigen Rechtsprechung lässt sich nur bei einer drohenden Gefahr für die Agrarstruktur eine staatliche Intervention rechtfertigen. Hierfür müssen belastbare Kriterien definiert werden.

Die bereits erwähnte Bund-Länder-Arbeitsgruppe hat die naheliegende Überlegung verworfen, der zufolge nur landwirtschaftliche Betriebe beziehungsweise Landwirte zum Kauf zugelassen werden. Der Grund dafür ist, dass Unternehmen einfach Landwirtinnen einstellen und ihnen die Geschäftsführung übertragen können, so dass sie das Kriterium „Landwirt“ erfüllen. Hinzu kommt, dass Investoren, wie zum Beispiel die Lucas-Stiftung der Aldi-Erben, bereits viele Betriebe und Flächen besitzen und deshalb so viele Landwirtinnen beschäftigen, dass sie als „Landwirt“ gelten. Ebenso verworfen wurde die Idee, zwischen „guten“ und „schlechten“ Investoren zu unterscheiden, denn in der bisherigen Bodengesetzgebung gibt es keine Qualitätskriterien für die Art der ausgeübten Landwirtschaft oder dafür, was unter einer „gesunden“ Agrarstruktur zu verstehen ist.

Der vielversprechendste Ansatz ist laut Bund-Länder-Arbeitsgruppe die Herleitung einer Flächenkonzentration, ab der „eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens“ nach Grundstückverkehrsgesetz oder „eine ungesunde Anhäufung von landwirtschaftlichen Nutzflächen“ nach Landpachtverkehrsgesetz entstehen würde und Landkäufe versagt werden können.

In der Praxis werden diese Flächenkonzentrationsschwellen aus Agrarstrukturerhebungen der einzelnen Bundesländer abgeleitet. Aus der Betrachtung der größten Betriebe eines Bundeslandes wird eine Obergrenze für die bewirtschaftete Fläche eines Betriebs definiert. So wird für alle Landwirtinnen und Landwirte eine Höchstgrenze für ihre Betriebe festgelegt, was eine Einschränkung der Berufsausübung darstellt. Allerdings lässt sich nur mithilfe einer festgelegten Obergrenze für die Betriebsgröße ein messbares Kriterium festlegen, welches definiert, ab wann eine Gefahr für die Agrarstruktur in einem Bundesland besteht und Investorenkäufe versagt werden können.

In Entwürfen für Agrarstrukturgesetze in Brandenburg und Sachsen wurden zur Herleitung der Flächenkonzentrationsschwelle die größten zehn Prozent der Betriebe im jeweiligen Bundesland betrachtet. Die Durchschnittsgröße der oberen zehn Prozent liegt in Brandenburg bei etwa 1300 Hektar. Dieser Wert wird mit dem Faktor 2 multipliziert, um die Standardabweichung und einen Aufschlag für verbundene Unternehmen einzubeziehen. Die Schwelle liegt also bei 2600 Hektar.

Das hier beschriebene Beispiel aus Brandenburg zeigt einen möglichen Weg für die Herleitung auf, ist jedoch keine Blaupause für alle Bundesländer. Die Agrarstruktur variiert sehr stark, deshalb müssen in den Bundesländern jeweils eigene Debatten über die Definition einer Obergrenze geführt werden.

Die AbL spricht sich – unabhängig von der Höhe und deren Herleitung – für eine klare Höchstgrenze für die Flächenkonzentration in einem Bundesland aus; nicht als Selbstzweck, sondern zur wirkungsvollen Regulierung von Anteilskäufen. Nur mit konkreten Zahlen können Behörden tätig werden und sind ermächtigt, Landkäufe durch Investoren zu versagen oder mit Auflagen zu belegen.

2.1.2 Betrachtung von Unternehmensverbänden

Agrarstrukturgesetze müssen auch die Flächenkonzentration bei Unternehmensverbänden betrachten und nicht nur bei einzelnen Unternehmen, denn oft halten Konzerne Anteile an weiteren Unternehmen. Ist ein kaufinteressiertes Unternehmen über Anteile mit einem Unternehmen verbunden, das bereits Land besitzt, dann muss das einkalkuliert werden und entsprechend weniger Fläche darf das kaufinteressierte Unternehmen noch erwerben. Um diese Unternehmensverbände und -verflechtungen nachvollziehen zu können, ist es wichtig, dass im Gesetzestext formuliert ist, welche Unterlagen von den kaufwilligen Unternehmen einzureichen sind.

2.1.3 Keine Ausnahmetatbestände

Bei der Anwendung der Obergrenzen für Flächenkonzentration darf es keine oder nur sehr wenige Ausnahmeregelungen geben. Ausnahmen erweisen sich allzu oft als Schlupflöcher, die die Ziele der Regulierungen unterlaufen. Agrarstrukturgesetze und die darin hergeleitete Obergrenze für die Flächenkonzentration müssen für alle Formen von Gesellschaften gelten, inklusive Stiftungen, Genossenschaften und Aktiengesellschaften.

2.1.4 Anzeigepflicht für alle Anteilskäufe, bei denen ein Investor Kontrolle über den landwirtschaftlichen Betrieb erhält

Obwohl landwirtschaftliche Böden die Grundlage für ein souveränes und krisenresilientes Ernährungssystem in Deutschland darstellen, ist über die Eigentums- und Besitzstruktur auf dem Bodenmarkt fast nichts bekannt. Agrarstrukturgesetze müssen deshalb die Schaffung einer Datengrundlage zum Ziel haben.

Die AbL fordert eine Anzeigepflicht für alle Anteilskäufe, durch die das kaufende Unternehmen in irgendeiner Form Kontrolle über die Geschäftsentscheidungen eines landwirtschaftlichen Unternehmens mit nennenswert landwirtschaftlicher Fläche erlangt. Das geschieht, wenn der Investor 50 Prozent des Landwirtschaftsbetriebs erwirbt und damit 50 Prozent der Stimmanteile besitzt. Aber auch bei weniger Anteilen kann das investierende Unternehmen durch Zusatzvereinbarungen Kontrolle erlangen. Diese Zusatzvereinbarungen sind durch das Gesetz mit zu erfassen.

Darüber hinaus sollte jenseits der Agrarstrukturgesetze alles unternommen werden, um Transparenz auf dem Bodenmarkt zu schaffen, beispielsweise durch genauere Angaben zu Konzernverbindungen in Sammelanträgen für die Agrarförderung.

2.2. Für eine effektive Bremsung des Anstiegs der Bodenpreise

Es ist dringend erforderlich, den Anstieg der Bodenpreise zu stoppen. Schon jetzt sind die Kaufpreise für Land völlig entkoppelt von den auf diesen Böden möglichen landwirtschaftlichen Erträgen. Für Landwirtinnen und Landwirte wird der Kauf von Boden so zu einem unkalkulierbaren unternehmerischen Risiko. Die AbL fordert, Flächenkäufe dann zu versagen oder durch Auflagen einzuschränken, wenn der Kaufpreis den Verkehrswert vergleichbarer Grundstücke um 20 Prozent übersteigt. Baden-Württemberg kann hier mit seinem Agrarstrukturverbesserungsgesetz gute Erfolge vorweisen.³

³<https://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/DE/Landwirtschaft/Flaechennutzung-Bodenmarkt/Ackerland-in-Bauernhand-Initiative.pdf>

2.3 Für eine effektive Umsetzung des Vorkaufsrechts für Landwirtinnen und Landwirte bei Flächenkäufen

2.3.1 Für die Ermächtigung der Landgesellschaften, Land zu bevorraten und den beanstandeten Kaufvertrag zu verändern

Die AbL fordert, dass Landgesellschaften gesetzlich dazu ermächtigt werden, Flächen auf Vorrat zu kaufen, bis sich aufstockungsbedürftige und kaufbereite Landwirtinnen gefunden haben. Eine sinnvolle Frist für die Bevorratung ist 12 Jahre. Das muss einhergehen mit der Sicherstellung dessen, dass das bevorratete Land in sinnvoll aufgeteilten Losen in Umfängen von max. 5-15 Hektar verkauft werden. Nur durch die Ermächtigung der Landgesellschaften, beanstandete Flächen zu bevorraten und in kleinen Losen zu verkaufen, kann das Vorrangrecht für Landwirte wieder wie vom Gesetzgeber beabsichtigt umgesetzt werden.

2.3.2 Keine zweimalige Zahlung der Grunderwerbssteuer

Die AbL fordert, sicherzustellen, dass Landwirte und Landwirtinnen nicht zweimal die Grunderwerbssteuer zahlen müssen, wenn sie eine nach Vorkaufsrecht verkaufte oder durch die Landgesellschaften bevorratete Fläche erwerben wollen.

2.3.3 Transparente Ausschreibungen

Versagte und bevorratete Flächen müssen transparent und mit einer angemessenen Frist (vier Wochen) ausgeschrieben werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass vier Wochen immer noch ein kurzer Zeitraum sind, um so grundlegende Entscheidungen wie die über Flächenkäufe zu bedenken und vorzubereiten. Deshalb fordert die AbL, dass aktiv über Ausschreibungen von nach Vorkaufsrecht beanstandeten Flächen informiert wird. Das ist möglich durch Ausschreibungen per RSS Feed oder durch das Anlegen von E-Mail-Verteilern für kaufinteressierte Landwirtinnen und Landwirte in den unteren Landwirtschaftsbehörden. Hierbei muss sichergestellt werden, dass landwirtschaftliche Existenzgründer explizit mitgedacht werden.

2.3.4 Auswahlkriterien für den Fall, dass sich mehrere Landwirtinnen und Landwirte um beanstandete Flächen bewerben

Für den Fall, dass sich mehrere aufstockungsbedürftige Landwirte um die Flächen bewerben, müssen im Agrarstrukturgesetz klare Kriterien für die Auswahl unter den sich Bewerbenden enthalten sein. Wichtig ist dabei insbesondere, dass Existenzgründerinnen und Betriebe mit Betriebssitz in der jeweiligen Gemarkung Vorrang haben. Eine Orientierung für die Erstellung von Kriterien bietet der „AbL-Kriterienkatalog für eine gemeinwohlorientierte Verpachtung“.

Für den Fall, dass eine Landgesellschaft ihr Vorkaufsrecht direkt an einen vorkaufsberechtigten Landwirt überträgt, sollte dem Verkäufer das Recht eingeräumt werden, von dem Verkauf zurück zu treten.

2.3.5 Rückübereignungsansprüche

Um Spekulation mit Boden und reine private Vermögensbildung zu verhindern, müssen Landgesellschaften das Recht bekommen, bevorratete und nach Vorkaufsrecht veräußerte Flächen innerhalb von 15 Jahren nach dem Verkauf zurück zu fordern.

Das kaufende Unternehmen hat die Pflicht, 15 Jahre nach Erteilung der Genehmigung für mit Anteilskäufen einher gehenden Flächenerwerb, Veränderungen in der Unternehmensstruktur und beim Landbesitz anzuzeigen, wenn diese die Entscheidungsgrundlage für die Genehmigung verändern. Das entspricht den Bindungsfristen für Berechtigte nach Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) gegenüber der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG).

2.4 Für eine faire Ausgestaltung des Pachtverkehrs

2.4.1 Durchsetzung der Anzeigepflicht von Pachtverträgen

Um einen Überblick über die Agrarstruktur und die Konzentration von bewirtschafteten Flächen zu bekommen, ist es unabdingbar, dass die bereits im Landpachtverkehrsgesetz verankerte Anzeigepflicht für Pachtverträge ordnungsrechtlich durchgesetzt wird. Bisher werden 75 Prozent der Pachtverträge nicht angezeigt.

Die Durchsetzung der Anzeigepflicht zieht einen erhöhten bürokratischen Aufwand für die Landwirtinnen und Landwirte nach sich. Eine Erfassung aller Pachtverträge ist aber die Voraussetzung dafür, dass Behörden die Flächenkonzentration in einem Bundesland nachvollziehen können.

2.4.2 Für eine effektive Bremsung des Anstiegs der Pachtpreise

Die AbL fordert, Pachtverträge dann zu versagen oder durch Auflagen einzuschränken, wenn der vereinbarte Pachtpreis die ortsübliche Pacht vergleichbarer Flächen um 20 Prozent überschreitet.

2.4.3 Freigrenze für Nicht-Landwirtinnen und Landwirte

Das Pachten von Land sollte nicht dem Landkauf gleichgestellt werden und Nicht-Landwirtinnen komplett ausschließen. Wir brauchen dringend Nachwuchs in der Landwirtschaft und häufig ermöglicht das Pachten Quereinsteigern erste Schritte in der Landwirtschaft. Es ist wichtig, hier die Hürden weiter niedrig zu halten. Auch eine Hobbylandwirtschaft im kleinen Rahmen ist für die Lebendigkeit der Dörfer erhaltenswert und würde mit einer Gleichbehandlung von Kauf und Pacht völlig unmöglich. Während Flächenkäufe auch zur Anlage von Geld getätigt werden, gilt das für die Pacht nicht. Jährlich ist der Pachtpreis aufzubringen, so dass in der Regel nur so viel Land gepachtet wird, wie auch bewirtschaftet werden kann. Deshalb fordert die AbL eine Freigrenze von mindestens einem Hektar, bis zu der Nicht-Landwirte Land pachten dürfen. Diese Freigrenze kann nach Bundesland oder sogar nach Region variieren, weil die Nachfrage nach und die Konkurrenz um Pachtland regional sehr verschieden sind.

2.5 Monitoring und Novellierung des Agrarstrukturgesetzes unter Verbände-beteiligung

Die AbL fordert, dass bei Erlassen des Gesetzes eine Novellierung nach drei Jahren zu vereinbaren ist. Da durch ein Agrarstrukturgesetz erstmals konkrete Zahlen zu Anteilskäufen und Pachtverträge vorliegen, erhält man erst nach dem Inkrafttreten ein realistisches Bild des Bodenmarktes und kann dann in der Novellierung entsprechend darauf reagieren. An den Erhebungen und der darauf ggf. folgenden Novellierung sollten die Verbände so früh wie möglich einbezogen werden.

3. Schlusswort

In aller Deutlichkeit macht die AbL abschließend auf die Tatsache aufmerksam, dass die derzeitige Ausgestaltung der Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP) der EU für Investoren einen zusätzlichen Anreiz darstellt, landwirtschaftliche Nutzfläche zu kaufen. Der Grund dafür ist, dass die weitgehend pauschal pro Hektar Land gezahlten Fördergelder der Einkommensgrundstützung (Basisprämie) einer sicheren und während Niedrigzinsphasen vergleichsweise hohen Verzinsung von Kapital gleichkommen.

Eine Lösung hierfür bieten die von AbL⁴ und dem „Deutschen Verband für Landschaftspflege“ (DVL)⁵ ausgearbeiteten Vorschläge zur Qualifizierung der GAP. Nach dem Prinzip „öffentliches Geld für öffentliche Leistungen“ sollen die durch das landwirtschaftliche Arbeiten erzielten Umwelt-, Klima und Tierwohlleistungen honoriert werden. Damit würde weiterhin das Einkommen von Bäuerinnen und Bauern gestützt. Die Fördergelder würden aber individualisiert und dadurch für Investoren nicht mehr pauschal planbar sein. Das trägt zu einer wirksamen Regulierung des Bodenmarktes bei. Entsprechend sind die Vorschläge von AbL und DVL zur GAP schnellstmöglich umzusetzen.

Die AbL verweist überdies auf die hohe Bedeutung der Grunderwerbsteuer beziehungsweise die Ausgestaltung des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) für den landwirtschaftlichen Bodenmarkt und fordert den Bund und die Bundesländer auf, sich aktiv für die Umsetzung des Konzeptes einer „Progressiven Grunderwerbsteuer“ einzusetzen. Diesem Konzept liegt die Idee zugrunde, dass Käufer, die bereits über umfangreiches Eigentum an landwirtschaftlicher Nutzfläche verfügen, eine höhere Grunderwerbsteuer entrichten als solche mit wenig oder keinem Eigentum. Ein Gutachten⁶ zur rechtstechnischen Umsetzbarkeit einer „Progressiven Grunderwerbsteuer“ liegt vor.

⁴https://www.abl-ev.de/fileadmin/migratedNewsAssets/Files/Punktepapier_Aufl. 2 - Webversion_Hinweis_Direktzahlungsrechner.pdf

⁵<https://www.dvl.org/projekte/projektetails/gemeinwohlpraemie>

⁶https://www.abl-ev.de/fileadmin/user_upload/Studie_prog_Grunderwerbsteuer_doppelseitig_2022_03_10.pdf



Herausgeber:

Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft e.V.
Bahnhofstraße 31
59065 Hamm
www.abl-ev.de

Redaktion:

AbL e.V.
E-Mail: info@abl-ev.de
Telefon: 02381-9053171

AbL Mitteldeutschland
E-Mail: mitteldeutschland@abl-ev.de
Telefon: 01575-8085049

Gestaltung:

Iris Kiefer

Titelbild:

Volker Gehrman