



Bundesministerium
für Ernährung
und Landwirtschaft

Rechtlicher Rahmen und rechtliche Lücken- Gesetzesvorlagen und Empfehlungen

Boden als Spekulations- und Renditeobjekt – Landgrabbing in Ostdeutschland

14. Juni 2019 Evangelische Akademie Sachsen-Anhalt e.V.

bmel.de

Gliederung

1. Vorstellung
2. Lücken - Engagement und Empfehlungen des Bundes
3. Fazit

Vorstellung

Regierungsrätin Dr. jur. Antje G. I. Tölle

Referentin im Referat 423 „Bodenmarkt“ im
Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft

Kontakt

Antje.toelle@bmel.bund.de

030 18 529 3306

Lücken – **Engagement** des Bundes

2014	Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Bodenmarktpolitik (BLAG) von Amtschefinnen und Amtschefs der Agrarressorts der Länder eingesetzt
2015	Vorlage Abschlussbericht „Landwirtschaftliche Bodenmarktpolitik: Allgemeine Situation und Handlungsoptionen“
2018	Bund-Länder-Initiative landwirtschaftlicher Bodenmarkt (BLILB) von Amtschefinnen und Amtschefs der Agrarressorts der Länder eingesetzt

Lücken – Engagement des Bundes

Institutionelles Engagement

2018	Gründung eines neuen Referates 423 „Bodenmarkt“ in der Abteilung 4 für Agrarmärkte, Ernährungswirtschaft und Export
-------------	--



Lücken – Engagement des Bundes

1 Wissenslücken zum Bodenmarkt

2 Vollzugslücken

Landpachtverkehrsgesetz

Grundstücksverkehrsgesetz

3 Entstehende Lücken auf der Landkarte

4 Gesetzeslücken

Grundstücksverkehrsgesetz

Steuerrecht

Lücken – Engagement des Bundes

Wissenslücken zum Bodenmarkt

z.B.

- Größe und Struktur von Unternehmensverbänden (Holdings)
- Abfluss von Steuereinnahmen
- Definition von Marktmacht
- Eigentumsstruktur in Gemeinden/Landkreisen

1

Aktivitäten

- Vergabe von Forschungsvorhaben
 - Vgl. Vortrag von Herrn Andreas Tietz vom Thünen Institut
 - Forschungsprojekt „Marktmacht auf dem Bodenmarkt“
- Expertengespräch „Schritte zur Transparenzverbesserung“ am 12.03.19 im BMEL
- Prüfaufforderungen des AfEL zur Transparenzverbesserung
 - Forschungsprojekt zur Eigentumsstruktur
 - Erfassung Unternehmensverbände über Statistik und/oder InVeKoS

Lücken – Engagement des Bundes

Vollzugslücken

Landpachtverkehrsgesetz

- Schätzungsweise 75 Prozent der Verträge werden nicht angezeigt → keine Kontrolle
- Keine einheitlichen Kriterien für Preismissbrauch (§ 4 Absatz 1 Nr. 3 LPachtVG)

Grundstücksverkehrsgesetz

- Unterschiedlichen Vorgehen der Landesbehörden

2

Aktivitäten *„Die Bundesregierung unterstützt die Bundesländer bei der Novellierung bodenrechtlicher Vorgaben mit dem Ziel einer ausgewogenen Agrarstruktur (...).“*

Appell an die Bundesländer

- Austausch über den Vollzug der Gesetze
- Reform der Gesetze für ein **modernes zukunftsfähiges Bodenrecht**
 - **Landpachtverkehrsgesetz**
 - Ordnungswidrigkeit bei Nichtanzeige für Pächter
 - Preismissbrauch eingrenzen

Lücken – Engagement des Bundes

Entstehende Lücken auf der Landkarte

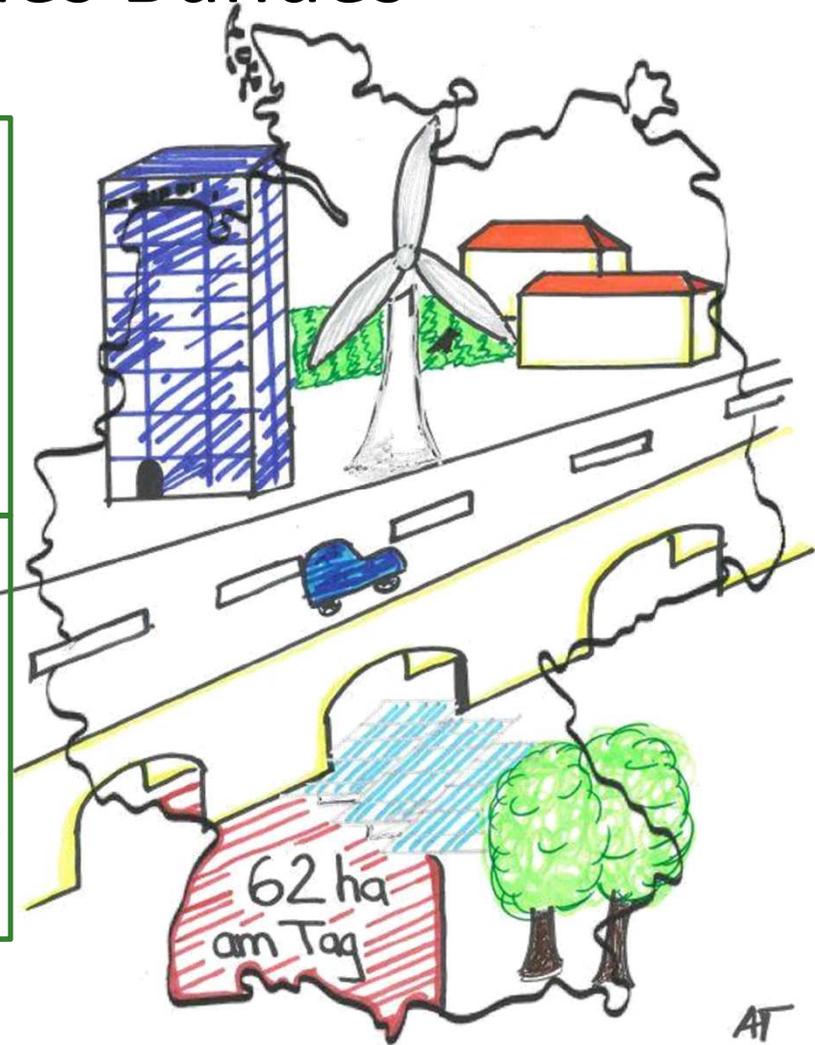
- städtisches Wachstum
- Verkehrswege
- erneuerbare Energien
- Zersiedelung ländliche Räume
- Naturschutz
- Forstwirtschaft

3

Aktivitäten

„Unser Ziel ist, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf max. 30 Hektar/Tag zu halbieren.“

- 0 h bis zum Jahre 2050
- Expertengespräch im BMEL am 21.03.2019
- Analyse von Maßnahmen in den BLILB
- Kein PV-Freiflächenanlagen auf Agrarflächen.



Lücken – Engagement des Bundes

Gesetzeslücken (1/2)

Grundstücksverkehrsgesetz

- Anteilskäufe werden nicht kontrolliert
- Versagungstatbestände enthalten nicht mehr alle heutigen Merkmale einer ausgewogenen Agrarstruktur

Aktivitäten

„Die Bundesregierung unterstützt die Bundesländer bei der Novellierung bodenrechtlicher Vorgaben mit dem Ziel einer ausgewogenen Agrarstruktur und der Abwehr außerlandwirtschaftlicher Investitionen“

4

- Abschlussbericht der BLAG prüfte 80 Vorschläge, empfiehlt 30 Maßnahmen davon 10 zur Überarbeitung für das Grundstücksverkehrsgesetz
- AG „Rechtsfragen zur Anpassung des Bodenrechts“ der BLIB
 - Anteilskäufe können von Ländern Kraft Sachzusammenhang geregelt werden
 - Fehlende Anzeige kann mit einem Bußgeld bewährt werden
 - Eine Regelung sollte neutral alle Gesellschaftsformen erfassen und auf eine erlangte Mehrheit in der Gesellschaft abstellen
 - Dies ist auch für Aktiengesellschaften möglich

Lücken – Engagement des Bundes

Gesetzeslücken (1/2)

Grundstücksverkehrsgesetz

Aktivitäten „Die Bundesregierung unterstützt die Bundesländer bei der Novellierung bodenrechtlicher Vorgaben mit dem Ziel einer ausgewogenen Agrarstruktur und der Abwehr außerlandwirtschaftlicher Investitionen“

4

- Weitere agrarstrukturelle Merkmale, die bei der Gesetzgebung berücksichtigt werden sollten:
 - Vorrang für Landwirte
 - Regional verankerte Landwirte
 - Eigentumskonzentration vermeiden (Breite Streuung des Eigentums)
 - Flächenkonzentration
 - Aufstockungsbedarf bevorzugen
 - Preismissbrauch bekämpfen (ggf. Grenze absenken auf 20 %)

Lücken – Engagement des Bundes

Gesetzeslücken (2/2)

Grunderwerbsteuerrecht

- Umgehung der Auslöseschwelle von 95 %
- Doppelt anfallende Grunderwerbsteuer beim Erwerb und Wiederverkauf von landwirtschaftlichen Flächen durch Landgesellschaften

4

Aktivitäten *„Nach Abschluss der Prüfarbeiten durch Bund und Länder werden wir eine effektive und rechtssichere gesetzliche Regelung umsetzen, um missbräuchliche Steuergestaltungen bei der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals zu*

- beenden.“*
- BMF legte am 8.5.19 einen Gesetzesentwurf vor
 - Auslöseschwelle von 95 % auf 90 % absenken (BMEL bevorzugt ein Quotalesmodel)
 - Haltefrist von 5 Jahre auf 10 Jahre erhöhen (BMEL setzt sich für eine noch längere Frist ein)
 - BMEL setzt sich für eine Ausnahme von der doppelten Grunderwerbsteuer beim Vorkaufsrecht von Landgesellschaften ein

Fazit – 3 Handlungsfelder

1

Modernes und zukunftsfähiges Bodenrecht

- Anteilskäufe kontrollieren
- Faire Grunderwerbsteuer
- Ausgewogene Agrarstruktur
 - Preiskontrolle
 - Flächenkonzentration vermeiden
 - Vorrang für Landwirte
 - Regionalität



2

Transparenz verbessern!

3

Flächenverlust reduzieren!