

Aufhebung der zweimaligen Grunderwerbsteuer für landwirtschaftliche Vorkaufsfälle

Stellungnahme zum

„Entwurf eines Neunten Gesetzes zur Änderung des Steuerberatungsgesetzes und zur Änderung weiterer steuerrechtlicher Vorschriften“

Stellungnahme gegenüber dem Bundestag ([BT-Drucksache 21/4550](#)). Zum Kabinettsentwurf mit Stand vom 14. Januar 2026 nimmt der BLG wie folgt Stellung:

Bemerkungen zu Artikel 8 – Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes

1. Mit der vorgeschlagenen Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes soll sichergestellt werden, dass die Grunderwerbsteuer bei sog. Share Deals nur einmalig erhoben wird. Es soll künftig allein auf das sog. „Signing“ abgestellt werden bzw. das „Closing“ als zweiten Erwerbsschritt nicht mehr grunderwerbsteuerlich überwacht werden. Dieses Vorhaben wird unterstützt.
2. In diesem Zusammenhang schlägt der BLG die Aufhebung der zweimaligen Grunderwerbsteuer für das landwirtschaftliche bzw. siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht vor. Derzeit wird sowohl bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die gemeinnützige Landgesellschaft als beim Nacherwerb durch den nach Grundstücksverkehrsgesetz berechtigten Landwirt jeweils Grunderwerbsteuer fällig. Viele erwerbsbereite Landwirte werden in der Praxis durch die zusätzlichen steuerinduzierten Kosten von der Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes abgeschreckt. Es besteht ein breiter, parteiübergreifender agrarstrukturpolitischer Konsens, eine zweimalige Grunderwerbsteuer für landwirtschaftliche Vorkaufsfälle zu vermeiden bzw. die Ausübung des Vorkaufsrechtes zu stärken.
3. Zum ersten Durchgang im Bundesrat: Die Empfehlung aus dem Agrarausschuss des Bundesrates (15 Länder dafür) verfehlte am 6. März 2026 im Plenum des Bundesrates mit 29 von 35 Stimmen die Mehrheit. Dafür haben gestimmt: Bayern, Brandenburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein.

4. Zur Vermeidung der zweimaligen Grunderwerbsteuer bei der Ausübung des landwirtschaftlichen Vorkaufsrechtes unterbreitet der BLG den folgenden Formulierungsvorschlag, der der Empfehlung des Bundesrats-Agrarausschusses entspricht:

Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes

Nach Artikel 8 Nummer 1 ist die folgende Nummer 1a einzufügen:

„1a. § 4 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 7 wird die Angabe „bedingt ist.“ durch die Angabe „bedingt ist;“ ersetzt.

b) Nach Nummer 7 wird die folgende Nummer 8 eingefügt:

„8. der Erwerb eines Grundstücks durch ein anerkanntes oder gemeinnütziges Siedlungsunternehmen infolge der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes gemäß § 4 des Reichssiedlungsgesetzes in der Fassung in der im BGBl. III, Gl.Nr. 2331-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) geändert worden ist, oder entsprechender Landesgesetze.“¹

5. Zur Finanzwirkung des Vorschlages: In den vergangenen Jahren wurde das landwirtschaftliche Vorkaufsrecht in Deutschland jeweils nur auf etwa 600 bis 800 Hektar Fläche¹ ausgeübt. Bei einem durchschnittlichen Bodenpreis von geschätzt 40.000 Euro/ha und einem gewogenen Steuersatz von 5,5 Prozent ergibt sich für alle Länder zusammengenommen eine Steuermindereinnahme von 1,3 bis 1,8 Mio. Euro p.a., was etwa 0,01 Prozent bzw. 0,1 Promille der Gesamteinnahme der Grunderwerbsteuer entspricht (2024: 12,7 Mrd. Euro).

6. Finanzministerien von Bund und Ländern argumentieren, dass die Länder durch eine Änderung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes in Form einer Direktvergabe an den erwerbsberechtigten Landwirt den zweimaligen Anfall von Grunderwerbsteuer vermeiden könnten.

Der BLG warnt vor einer solchen Änderung des Vorkaufsrechtes, weil dies neue rechtliche Fragen und praktische Probleme aufwirft. Rechtlich stellt sich die Frage, ob bzw. wie eine Erklärung über die Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechtes zu fremden Gunsten sicher gehandhabt werden kann. Praktisch stellt sich die Frage,

¹ Siehe hierzu Leistungsbericht 2024 des BLG, Seite 14, <https://www.blg-berlin.de/leistungsbericht-2024-der-landgesellschaften/>

welcher Landwirt Zugriff auf das Vorkaufsrecht nehmen kann, falls es mehrere Interessenten gibt. Wirtschaftlich kann es zu Ausfall- und Haftungsrisiken für die gemeinnützigen Landgesellschaften kommen, falls der erwerbende Landwirt den vereinbarten Kaufpreis nicht zahlt und der Verkäufer dann auf die Landgesellschaft zugreift. Das kann die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Landgesellschaft in Frage stellen.

Der BLG appelliert, keinen finanzpolitischen Druck auf die Länder zur Änderung des bestehenden siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes auszuüben, sondern es bei der bestehenden Verfahrensweise zu belassen. Eine Klarstellung im Grunderwerbsteuergesetz wie oben vorgeschlagen ist der bessere Weg.

Kontakt:

Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften (BLG)
Claire-Waldoff-Straße 7 | 10117 Berlin
Eintrag im Lobbyregister Nr. R003065

T: +49 30 23458789 | blg-berlin@t-online.de | www.blg-berlin.de

Bearbeiter: Geschäftsführer Udo Hemmerling

