

Berlin, im November 2023

Entwicklung des landwirtschaftlichen Bodenmarktes 2022 -Agrarflächenverkäufe regional deutlich rückläufig, Kaufpreise steigen weiter-

2022 wechselten in Deutschland 56.993 Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) den Eigentümer, das sind bundesweit 11,5 Prozent weniger als im Vorjahr allerdings mit starken regionalen Unterschieden. Der Anteil der verkauften Flächen an der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN) ging 2022 auf 0,33 Prozent zurück, das ist ein deutlicher Rückgang gegenüber 0,65 Prozent vor 10 Jahren. Etwa die Hälfte des Rückgangs zum Vorjahr ist auf den von der Bundesregierung umgesetzten Verkaufsstop der BVVG in den ostdeutschen Bundesländern zurückzuführen. Ansonsten liegen die Ursachen der signifikanten Verkaufszurückhaltung in der (bis 2022) andauernden Niedrigzinspolitik und anziehenden Inflation. Zu beachten ist, dass Eigentümerwechsel von Agrarflächen im Rahmen von Anteilsverkäufen („Share Deals“) nicht in die Verkaufsstatistik einfließen, die dieser Auswertung zugrunde liegt.

Die durchschnittlichen Kaufwerte stiegen 2022 auf 32.509 Euro/Hektar, gegenüber 29.706 Euro/Hektar im Vorjahr und 26.777 Euro/Hektar in 2020. Damit wurden 2021 und 2022 jeweils knapp 11 Prozent mehr bezahlt als im Jahr zuvor. In den vergangenen 10 Jahren haben sich die durchschnittlichen Agrarlandpreise nahezu verdoppelt, seit 2007, vor dem Beginn der Finanzkrise, haben sie sich um im Bundesdurchschnitt um 252 Prozent verteuert, allerdings mit starker regionaler Differenzierung.

Die Kaufsumme der Transaktionen beläuft sich 2022 auf 1,852 Mrd. Euro, gegenüber 1,91 Mrd. Euro in 2021, was einem Rückgang von rund 3 Prozent entspricht. Die Kaufpreisseigerungen wurden demnach von der Verkaufsrückgängen überkompeniert.

Die Neukonzeption der "Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke" des Statistischen Bundesamtes eröffnet 2022 erstmals differenzierte Kaufpreisangaben zu Ackerland, Grünland und sonstigen landwirtschaftlichen Flächen.

Die 2022 veräußerte Ackerfläche umfasste 34.937 Hektar mit einem Durchschnittspreis vom 38.123 Euro/Hektar bei 17.801 Verkaufsfällen mit rund 2 Hektar Verkaufsfläche je Fall im bundesweiten Schnitt. Bei Grünland weist die Statistik 10.228 Verkaufsfälle mit im Schnitt 1,08 Hektar Verkaufsfläche aus. 11.055 Hektar wechselten den Eigentümer mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 24.155 Euro/Hektar.

Die höchsten Verkaufserlöse für landwirtschaftliche Nutzflächen (LN) mit 81.109 Euro/Hektar wurden 2022 in Nordrhein-Westfalen erzielt, für Ackerland im Durchschnitt des Landes sogar 91.954 Euro/Hektar. Es folgt Bayern mit durchschnittlich 76.081 Euro/Hektar LN, 84.654 Euro/Hektar für Ackerland und 56.057 Euro/Hektar für Grünland. Die geringsten Agrarlandpreise wurden in Brandenburg bezahlt mit 12.180 Euro/Hektar LN, im Saarland 12.213 Euro/Hektar LN und Thüringen 12.288 Euro/Hektar LN.

Jahr		Veräußerungsfälle Anzahl	Fläche Hektar	Kaufsumme Mio. EUR	Durchschn.	Druckschn. Fläche je Vk-Fall in ha
					Kaufwert EUR/Hektar	
2022	Verkaufe Fläche insg.	33.207	59.283	1.892	31.911	1,79
	davon Idw. Fläche	31.633	56.993	1.853	32.509	1,8
	2021:2022 in Prozent	-3,80	-11,5	-3,0	10,7	
	darunter Ackerland	17.801	34.937	1.332	38.123	1,96
	Grünland	10.228	11.055	278	25.155	1,08
2021	sonstige LF	1.274	1.564	73	46.385	1,23
	Verkaufe Fläche insg.	34.456	66.361	1.961	29.545	1,93
	davon Idw. Fläche	32.875	64.305	1.910	29.706	1,96
	2020:2021 in Prozent		-20,1		10,9	
	Verkaufe Fläche insg.	34.962	81.963	2.155	26.384	
2020	davon Idw. Fläche		80.494		26.777	2,3
	2019:2020 in Prozent		-5,1		1,3	
	Datenquelle: Statistisches Bundesamt					

Verkäufe landwirtschaftlicher Grundstücke nach Ländern */**										
	veräußerte FdLN / LN					Verkaufswerte EUR/ha				
	2020	2021	2022	2020:2021 in v.H.	2021:2022 in v.H.	2020	2021	2022	2020:2021 in v.H.	2021:2022 in v.H.
BW	2.978	1.545	1.793	-48,1	16,1	29.577	35.047	35.199	18,5	0,4
BY	6.407	6.919	6.300	8,0	-5,9	63.986	70.312	76.081	9,9	8,2
HE	3.246	3.886	3.698	19,7	-4,8	16.251	16.758	17.304	3,1	3,3
NI	12.154	10.981	10.098	-9,7	-8,1	40.916	41.773	47.689	2,1	14,2
NRW	2.963	2.476	2.244	-16,4	-9,4	59.470	70.470	80.109	18,5	13,7
RP	2.865	2.254	1.904	-21,3	-15,5	15.794	15.715	18.258	-0,5	16,2
Saar	603	460	441	-23,7	-4,1	10.678	11.234	12.213	5,9	8,7
SH	3.253	2.989	2.699	-8,1	-9,7	30.460	29.838	35.570	-2,1	19,2
ABL	34.469	31.510	29.177		-7,4	39.893		47.840		
BB	10.470	11.220	9.099	7,2	-18,9	12.951	12.650	12.180	-2,3	-3,7
MV	11.250	6.062	3.674	-46,1	-39,4	21.237	22.304	24.784	5	11,1
SN	6.643	2.414	4.487	-63,7	85,9	13.417	12.200	14.806	-9,1	21,3
ST	12.929	8.327	6.340	-35,6	-23,9	19.603	20.971	21.589	7,0	3,0
TH	4.734	4.797	4.216	1,3	-12,1	13.351	12.663	12.288	-5,2	-3,0
NBL	46.026	32.820	27.816		-15,3	16.953		16.419		
D (3)	80.494	64.330	56.963	-20,1	-11,5	26.777	29.706	32.509	10,9	10,7

(1) Verkäufe zum Verkehrswert ohne Gebäude und o. Inventar
(2) ohne B, HH, HB

* Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis) Fachserie 3, Reihe 2.4, „Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke“ für 2020, korrigierte Fassung vom 04.11.2021. Sonderauswertung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) "Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke 2021 bzw. 2022 - Neukonzeption" vom 26. Januar 2023 bzw. 29.09.2023. Eigene Berechnungen.

** Von Seiten des Bundesamtes heißt es zu den Kaufwerten für FdIN/LN, dass die ausgewiesenen Durchschnittswerte für einen zeitlichen Vergleich nur bedingt verwendbar seien, weil die statistischen Massen, aus denen sie ermittelt würden, sich jeweils aus anders gearteten Einzelfällen zusammensetzen könnten. Die Statistik der Kaufwerte habe daher mehr den Charakter einer Eigentumswechselstatistik als den einer Preisstatistik. Aus diesem Grund veröffentlicht Destatis selbst keine prozentualen Veränderungen.

*** Eigentümerwechsel von Agrarflächen im Rahmen von Anteilsverkäufen gehen nicht in die Verkaufsstatistik der Länder und des Statistischen Bundesamtes ein. Studien des Thünen-Institutes zufolge ist der Umfang in den neuen Bundesländern aber erheblich. Dieser Mangel schränkt die Aussagekraft der Statistik und dieser Auswertung ein.

1. Landwirtschaftlicher Bodenmarkt 2022

■ Agrarflächenverkäufe (ohne Anteilsverkäufe) in Deutschland nach Nutzungsarten

56.993 Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) wurden 2022 in Deutschland verkauft. Auffällig sind die teilweise hohen Veränderungsraten in einigen Ländern sowie die starken Abweichungen zu den beiden Vorjahren, so insbesondere in Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und im Saarland. Die erheblichen Verkaufsrückgänge in Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg und Sachsen-Anhalt sind zu einem bedeutenden Teil auf das zum Jahresende 2021 verfügte Verkaufsmoratorium bzw. den späteren Verkaufsstop für die von der BVVG verwalteten Agrarflächen zurück zu führen.

Die Neukonzeption der Statistik der "Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke"^{*} mit erweiterten Merkmalsausprägungen eröffnet 2022 erstmals differenzierte Auswertungen so zum Verhältnis der verkauften Agrarflächen zur Landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN), die in den einzelnen Bundesländern in unterschiedlichem Maß abweichen, als auch zu den veräußerten landwirtschaftlichen Nutzflächen nach Nutzungsarten, Ackerland, Grünland und sonstige LN.

Die 2022 veräußerte Ackerfläche umfasste 34.937 Hektar bei 17.801 Verkaufsfällen mit rund 2 Hektar Verkaufsfläche je Fall. Bei Grünland weist die Statistik 10.228 Verkaufsfälle mit im Schnitt 1,08 Hektar Verkaufsfläche aus. Die Verkaufsfläche belief sich insgesamt auf 11.055 Hektar Grünland.

Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen nach Nutzungsarten in 2022

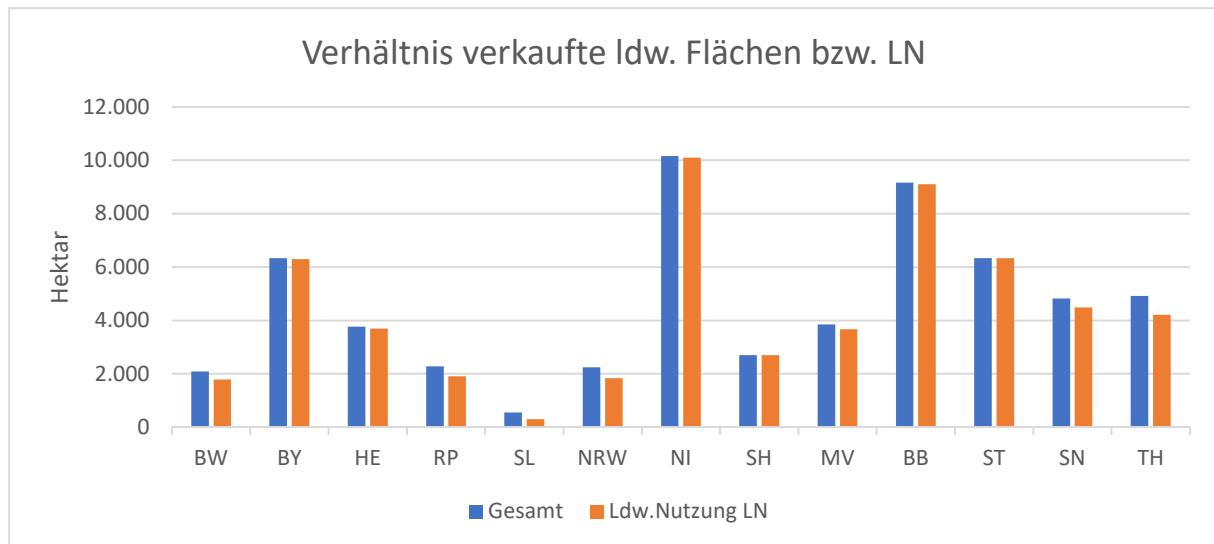
	Ver- kaufte Agrar- flächen gesamt <i>Vk.fälle</i>	davon LN <i>Vk.fälle</i>		darunter				Sonst. LN <i>Vk.fälle</i>	
		<i>Anz.</i>	Hektar	<i>Anz.</i>	Hektar	<i>Anz.</i>	Hektar	<i>Anz.</i>	Hektar
Land	<i>Anzahl</i>								
BW	2.941	2.092	2.423	1.793	1.316	1.030	889	3	
BY	5.101	6.340	5.072	6.300	2.637	3.925	1.769	1.546	653
HE	4.753	3.766	4.680	3.698	2.323	1.723	1.763	1.092	523
RP	3.171	2.284	2.790	1.904	1.362	1.037	1.262	648	43
SL	951	553	853		460	231	201	73	26
NRW	1.538	2.246	1.597		930	1.376	477	457	
NI	4.141	10.165	4.108	10.098	2.222	5.543	1.612	3.109	
SH	563	2.699	563	2.699	229	1.208	373	1.066	11
MV	718	3.854	660	3.674	376	2.648	221	629	1
BB	2.281	9.170	2.263	9.099	1.229	4.956	584		3
ST	2.312	6.340	2.312	6.340	1.821	5.418	344	396	
SN	1.670	4.829	1.599	4.487	914	2.871	394	347	11
TH	3.077	4.914	2.793	4.216	1.982	3.026	439	246	
D	33.207	59.283	31.633	56.993	17.801	34.937	10.228	11.055	1.274
									1.564

Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis) "Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke 2022 - Neukonzeption" vom 29.09.2023. ** Eigene Berechnungen.

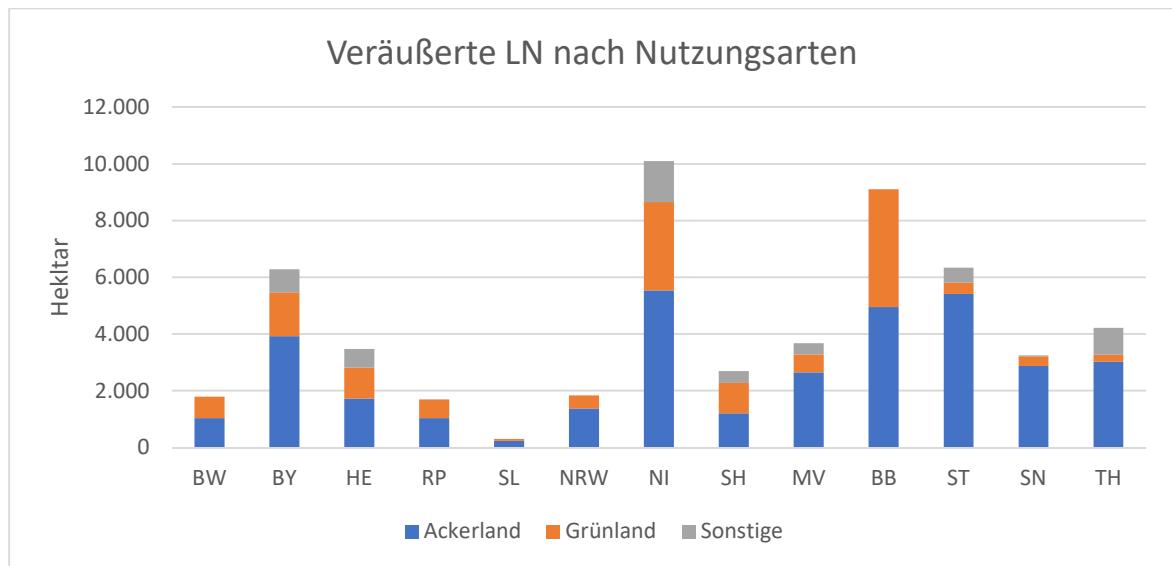
Links zu den Quellen:

* Beschreibung der Neukonzeption Bodenmarktstatistiken
https://www.destatis.de/DE/Methoden/WISTA-Wirtschaft-und-Statistik/2021/04/neukonzeption-bodenmarktstatistiken-042021.pdf?__blob=publicationFile

** Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke (61521) für das Jahr 2022 (Neukonzeption) stehen in Genesis-Online:
https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?operation=find&suchanweisung_language=de&query=61521#abreadcrumb



Die meisten landwirtschaftlichen Flächen wechselten in Niedersachsen den Eigentümer, mit 4.108 Verkaufsfällen wurden 10.098 Hektar LN übertragen. Das entspricht 2,46 Hektar je Verkaufsfall. Es folgt Brandenburg mit 9.099 Hektar LN mit 2.263 Verkaufsfällen, durchschnittlich 4,02 Hektar je Verkaufsfall.



■ Verkaufserlöse / Kaufpreise 2022

Die durchschnittlichen Kaufwerte beliefen sich 2022 auf 32.509 Euro/Hektar LN. Darunter betrugen die Kaufwerte für Ackerland 38.123 Euro/Hektar, 25.155 Euro/Hektar für Grünland und 46.385 Euro/Hektar für sonstige landwirtschaftliche Flächen.

In den westdeutschen Ländern lag der durchschnittliche Verkaufspreis bei 47.840 Euro/Hektar LN. Es haben sich drei "Kaufpreisniveaus" herausgebildet.

- Nordrhein-Westfalen: 80.109 Euro und Bayern: 76.081 Euro je Hektar LN
- Niedersachsen: 47.689 Euro, Schleswig-Holstein: 35.570 Euro und Baden-Württemberg 35.199 Euro je Hektar LN
- Rheinland-Pfalz: 18.258 Euro, Hessen: 17.304 Euro und Saarland: 12.213 Euro je Hektar LN.

Die "Kaufpreisniveaus" zeigen sich auch bei den Ackerlandpreisen. Bis auf das Saarland, mit nur geringer Abweichung, liegen die durchschnittlichen

Kaufwerte landwirtschaftlicher Flächen nach Ländern und Nutzungsarten 2022

	Kaufpreise				
	verkauft Agrarflächen Gesamt Euro/ha	davon		darunter	Sonstige Euro/ha
		Ldw.Nutzung (LN) Euro/ha	Ackerland Euro/ha	Grünland Euro/ha	
BW	34.994	35.199	40.561		
BY	76.626	76.081	84.654	56.057	73.474
HE	17.221	17.304	20.999	12.214	17.822
RP	17.127	18.258	23.348	12.138	19.576
SL	11.497		12.849	12.394	
NRW	80.113	81.109	91.954		
NI	47.564	47.689	54.581	26.876	
SH	32.570	32.570	43.032	22.896	7.748
MV	24.403	24.784	27.564		
BB	12.161	12.180	13.747		
ST	21.589	21.589	23.529	8.149	
SN	14.478	14.806	17.267	14.806	
TH	12.016	12.288	13.472	6.876	
D	31.911	32.509	38.123	25.155	46.385

Leerfelder: keine Angaben

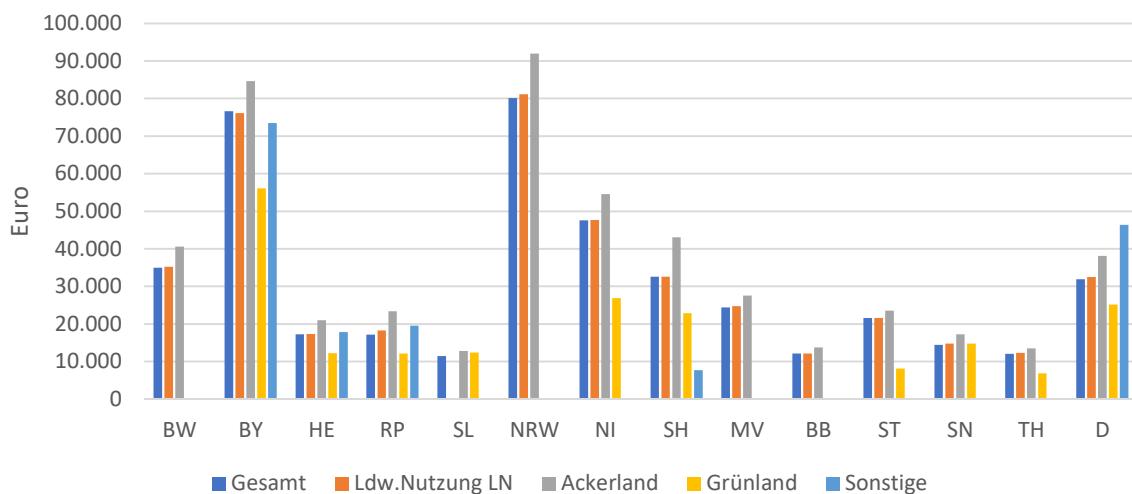
Verkaufserlöse von Grünland auf Höhe von etwa Zweidrittel der Ackerlandpreise. Die durchschnittliche Verkaufsfläche je Verkaufsstall ist bei Grünland liegt etwa 40 bis 50 Prozent unter der von Ackerland.

In den ostdeutschen Ländern liegt 2022 der durchschnittliche Preis bei 16.419 Euro/Hektar LN. Die höchsten Preise werden aufgerufen in

- Mecklenburg-Vorpommern: 24.784 und Sachsen-Anhalt: 21.589 Euro je Hektar LN.
- Sachsen: 14.806 Euro, Thüringen: 12.288 Euro und Brandenburg: 12.180 Euro je Hektar LN liegen mit Abstand darunter.

Die ausgewiesenen Acker- und Grünlandpreise weichen deutlich voneinander ab, auch die durchschnittlichen Verkaufsflächen je Verkaufsstall von Acker- und Grünland.

**Durchschnittliche Kaufwerte Idw. Grundstücke
in den Bundesländern nach Nutzungsarten 2022**

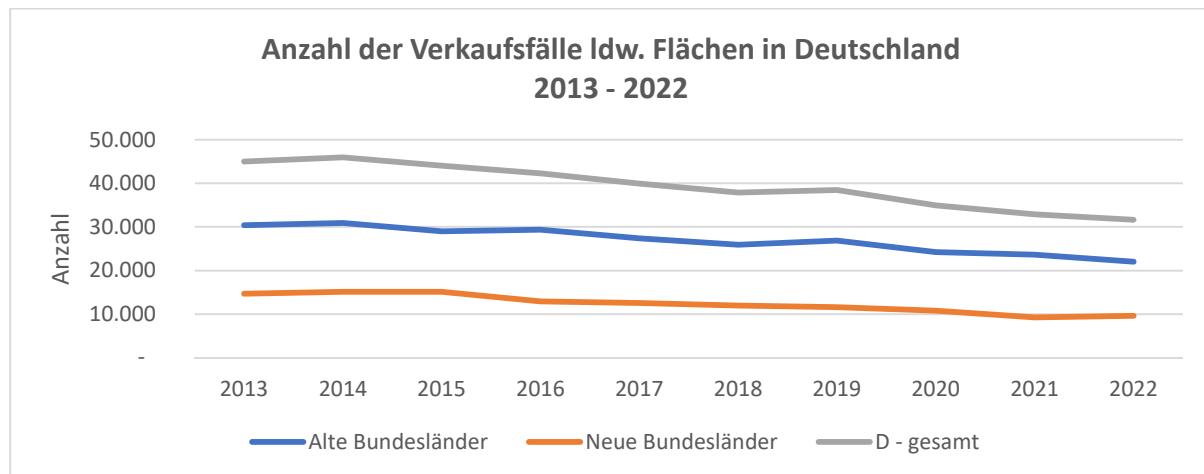


Fehlende Säulen: keine Angaben

2. Längerfristige Bodenmarktentwicklung

■ Agrarflächenverkäufe (ohne Anteilsverkäufe) sind weiter rückläufig

31.633 Verkaufsfälle über landwirtschaftliche Grundstücke wurden 2022 gezählt, 3,8 Prozent weniger als im Vorjahr und 9,6 Prozent weniger als 2020.



Der Umfang der verkauften Flächen landwirtschaftlicher Nutzung belief sich in den westdeutschen Bundesländern von 1995 bis zum Ende des letzten Jahrzehntes zwischen 40.000 und 45.000 Hektar. Das entspricht einem Anteil von durchschnittlich ca. 0,4 Prozent der Landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN). Seit 2019 gehen die Verkaufsfälle und Verkaufsflächen nun schon im dritten Jahr zurück auf nun unter 0,3 Prozent der LN.

In den ostdeutschen Bundesländern war der Bodenmarkt seit den 1990er Jahren deutlich dynamischer, wesentlich mitgeprägt von der Privatisierung der ehemals volkseigenen Flächen durch die bundeseigene Bodenverwaltungs- und -verwertungsgesellschaft (BVVG). Der Rückgang der Verkaufsfläche in den neuen Bundesländern ab 2016 beruht rechnerisch zu über der Hälfte auf der damals veränderten Vorgabe für den Privatisierungsumfang der BVVG. Die Privatisierungsdauer wurde bis 2030 gestreckt und die Flächenveräußerung von rund 21.700 Hektar im Jahr 2015 (bzw. etwas höher in den Vorjahren) auf ca. 8.000 Hektar pro Jahr zurückgeführt. (2016: 8.700 Hektar; 2017, 7.700 Hektar; 2018: 7.850 Hektar; 2019 und 2020: 8.500 Hektar, 2021: 8.500 Hektar.) Durch das 2021 verfügte Verkaufsmoratorium und späteren Verkaufsstopp für die noch rund 90.000 Hektar von der BVVG verwalteten Agrarflächen ging die Verkaufsfläche 2022 auf 1.030 Hektar zurück*. Damit erklärt sich für die neuen Bundesländer etwa die Hälfte des Verkaufsflächenrückgangs zum Vorjahr.

Ansonsten liegen die Ursachen der doch signifikanten Verkaufszurückhaltung in der (bis 2022) andauernden Niedrigzinspolitik und anziehenden Inflation.

2022 liegt der Anteil der verkauften Flächen an der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN) bei 0,33 Prozent, gegenüber 0,65 Prozent vor 10 Jahren.

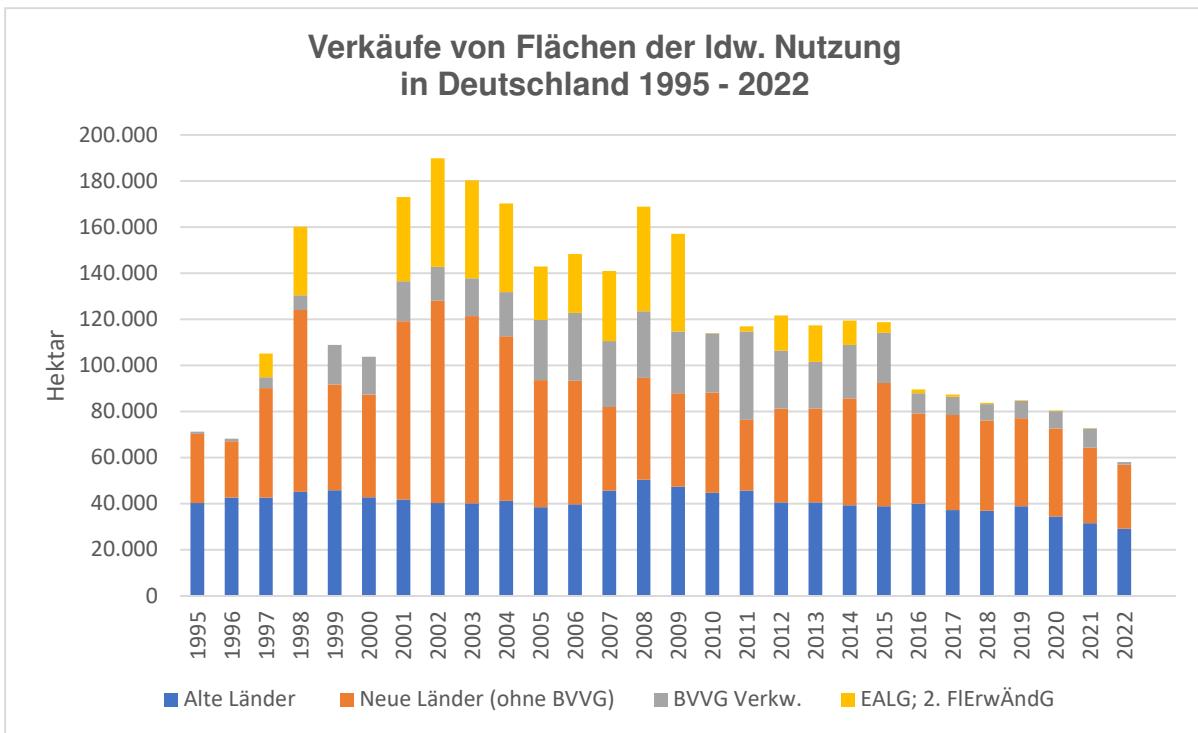
Links zu den Quellen:

Destatis: Fachserie 3, Reihe 2.4. "Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke 2020"

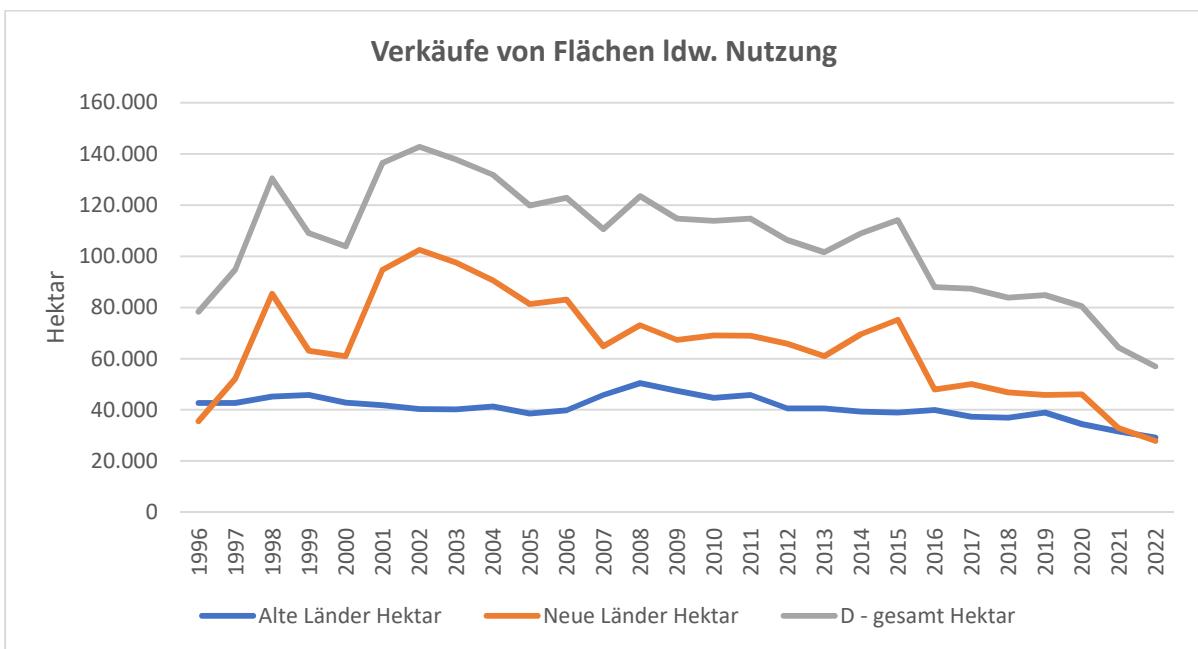
https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Publikationen/Downloads-Bau-und-Immobilienpreisindex/kaufwerte-landwirtschaftliche-grundstuecke-2030240207004.pdf?__blob=publicationFile

Destatis: Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstück 2021 - Neukonzeption

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Tabellen/sonderauswertung-kaufwerte-lw-grundstuecke.html>



Quellen: Statistisches Bundesamt, BVVG Medieninformationen lfd. Jahre, eigene Berechnungen

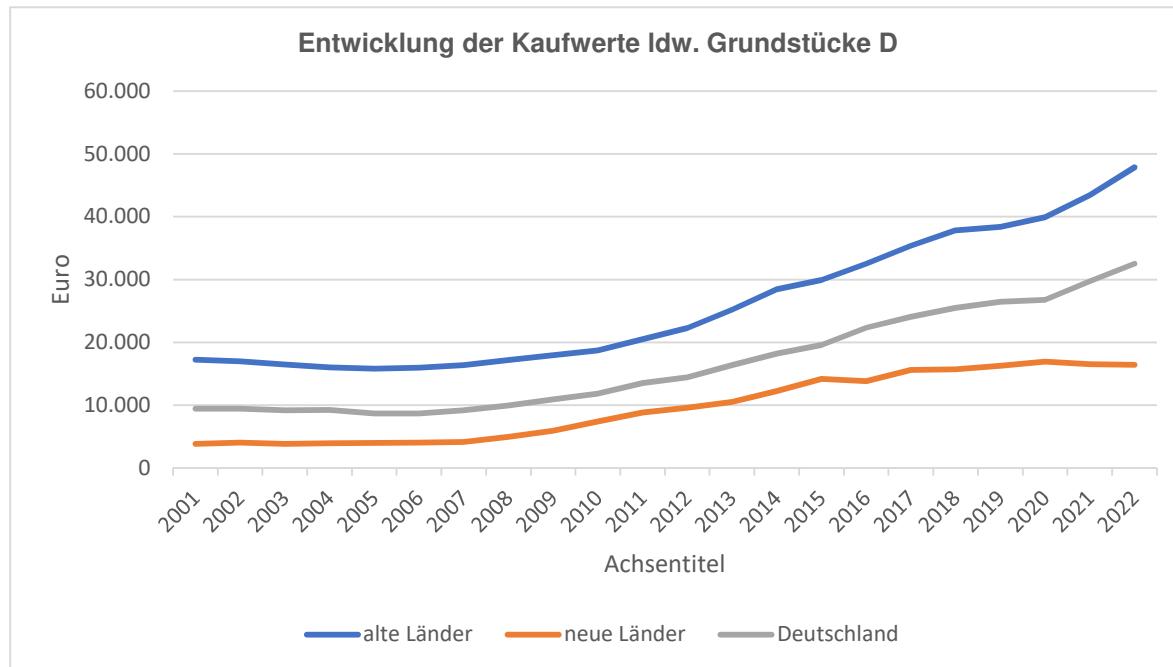


■ Kaufpreisentwicklung landwirtschaftlicher Grundstücke

Die durchschnittlichen Kaufwerte stiegen 2022 auf 32.509 Euro/Hektar, gegenüber 29.706 Euro/Hektar im Vorjahr und 26.777 Euro/Hektar in 2020. Damit wurden 2021 und 2022 jeweils knapp 11 Prozent mehr bezahlt als im Jahr zuvor.

In den vergangen 10 Jahren haben sich die durchschnittlichen Agrarlandpreise nahezu verdoppelt, seit 2007, dem Beginn der Finanzkrise, haben sie sich um im Bundesdurchschnitt um 252 Prozent verteuert, allerdings mit starker regionaler Differenzierung.

Die reduzierte verkaufte Fläche der BVVG senkt das Gewicht des BVVG Kaufwerten aus an den durchschnittlichen Kaufwerten für landwirtschaftlich genutzte Flächen deutlich und im Falle eines weiteren Verkaufsstopps auf nahezu Null. Die durchschnittlichen Verkaufswerte der BVVG lagen in allen Ländern stets über den in der Statistik ausgewiesenen durchschnittlichen Kaufwerten je Hektar. Die BVVG gibt ihren durchschnittlichen Verkaufspreis für 2020 mit 20.625 Euro/Hektar und für 2021 mit 21.080 Euro/Hektar an. Damit liegen die Verkaufswerte jeweils gut 20 Prozent über dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Durchschnittswert für die neuen Länder. (Werte 2017: knapp 25 Prozent; 2018: 28,5 Prozent; 2019: 31,4 Prozent)



Längerfristige Entwicklung der Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen 2007-2022							
Land	Jahr	2007	2013	2021	2022	10 Jahre	15 Jahre
						2013:2022	2007:2022
Schleswig-Holstein	12.088	25.013	29.838	35.570	42,2	194,3	
Niedersachsen	13.582	25.181	41.773	47.689	89,0	251,1	
Nordrhein-Westfalen	26.750	33.951	70.470	80.109	136,0	199,5	
Hessen	12.775	13.608	16.758	17.304	27,2	35,5	
Rheinland-Pfalz	8.894	11.684	15.715	18.258	56,3	105,3	
Saarland	9.066	9.719	11.234	12.213	24,7	34,7	
Bayern	23.431	39.797	70.312	76.081	91,2	224,5	
Baden-Württemberg	18.305	21.604	35.047	35.199	63,0	92,3	
Alte Länder	16.394	25.189	43.440	47.840	89,9	191,8	
Mecklenburg-Vorpommern	4.862	14.255	22.304	24.784	73,9	409,8	
Brandenburg	3.024	8.533	12.650	12.180	42,7	302,8	
Sachsen-Anhalt	5.055	11.162	20.971	21.589	93,4	327,1	
Sachsen	4.846	9.211	12.200	14.806	60,8	205,5	
Thüringen	4.369	8.191	12.663	12.288	49,9	280,3	
Neue Länder	4.134	10.510	16.510	16.419	56,2	297,2	
Deutschland	9.205	16.381	29.706	32.509	98,5	253,2	

Quelle: Statistisches Bundesamt

3. Bodenmarkt und Grundstückverkehrsrecht

■ Grundstückverkehrsprüfung, Kaufversagung, Vorkaufsrecht

Landwirtschaftliche Flächenverkäufe an einen Erwerber unterliegen ab einer vom jeweiligen Bundesland festgelegten Untergrenze (0,25-2,0 Hektar) der Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG) bzw. dem Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG) in Baden-Württemberg.

Die Genehmigung kann von der Genehmigungsbehörde versagt werden, wenn

- die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet oder
- durch die Veräußerung das Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und dem Veräußerer gehören, unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt würden oder
- der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht.

Versagung wegen grobem Missverhältnis von Kaufpreis und Wert

Ein grobes Wert/Preis-Missverhältnis sieht die Rechtsprechung bei 50 Prozent über dem ortsüblichen Marktpreis.

Hingegen kann in Baden-Württemberg nach den Regelungen des ASVG zur Abwehr einer erheblichen Gefahr für die Agrarstruktur in einem besonderen Geltungsbereich eine Versagung der Genehmigung ausgesprochen werden, wenn der vereinbarte Kaufpreis um mehr als 20 Prozent über dem, vergleichbarer Grundstücke liegt.

„Ungesunde Verteilung von Grund und Boden“ – Versagung, Prüfung und Ausübung des Vorkaufsrechts

In der Regel liegt ein Versagungsgrund vor, weil landwirtschaftliche Flächen an einen Nichtlandwirt verkauft werden sollen. Dann kann auch das Vorkaufsrecht ausgeübt werden. Falls die Genehmigung zu versagen wäre, leitet die Genehmigungsbehörde den Verkaufsfall an die Siedlungsbehörde weiter, die diesen an die jeweilige Landgesellschaft abgibt. Die Landgesellschaft prüft die Ausübung rechtlich und wirtschaftlich, denn sie trägt in der Folge das Risiko. Das Vorkaufsrecht wird ausgeübt, wenn mindestens ein aufstockungsbedürftiger, -williger und -fähiger landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist oder die Fläche für eine konkrete Agrarstrukturverbesserungsmaßnahme (z. B. Flurbereinigungsverfahren) benötigt wird. Die Landgesellschaft tritt dann zu den ursprünglichen vertraglich vereinbarten Konditionen an die Stelle des Käufers (Ersterwerber). Danach verkauft sie die Fläche an einen Landwirt, der die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt (Nacherwerber) bzw. führt sie der sonstigen agrarstrukturverbessernden Verwendung zu.

Erweitertes Vorkaufsrecht in Baden-Württemberg und Niedersachsen

Nach dem "Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in Baden-Württemberg (Agrarstrukturverbesserungsgesetz - ASVG)* (01.07.2010), § 17, "kann vom Siedlungsunternehmen das Vorkaufsrecht auch dann ausgeübt werden, wenn kein Landwirt bereit ist, das Grundstück zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben." Nach § 14 Abs 3 sind "die Flächen sind innerhalb von 10 Jahren vorrangig für Siedlungszwecke bzw. Agrarstrukturverbesserung zu verwenden."

Nach dem "Gesetz über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft (NGrdstLwG)** (01.09.2022), § 3 Abs. 2, hat "das gemeinnützige Siedlungsunternehmen hat auch dann ein Vorkaufsrecht, wenn im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts 1. die Genehmigung nach § 9 GrdstVG nach Auffassung der Genehmigung der Genehmigungsbehörde nicht versagt werden darf, weil weder eine Land-

* Link zum ASVG BW:

<https://www.landesrecht-bw.de/jportal/?quelle=jlink&query=AgrStrVerbG+BW&psml=bsbwueprod.psml&max=true&aiz=true>

** Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 21 vom 05. Juli 2022 Seite 404

wirtin noch ein Landwirt bereit und in der Lage ist, das Grundstück zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben, 2. die Voraussetzungen des § 4 Abs. 1 des Reichssiedlungsgesetzes und Absatz 1 im Übrigen erfüllt sind und 3. das veräußerte Grundstück von generellem agrarstrukturellem Interesse ist, insbesondere wegen seiner Art, Lage und Beschaffenheit. ... Die Grundstücke hält das Siedlungsunternehmen zur Weiterverwertung an Landwirtinnen oder Landwirte."

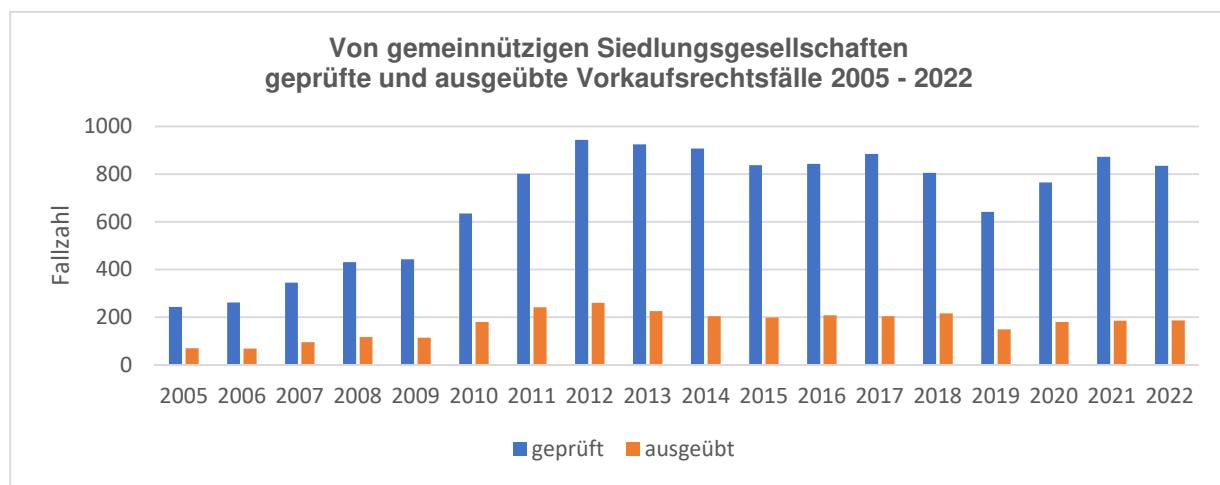
Anteilskäufe (Share Deals) werden nicht erfasst

Vom Gesetzesvollzug nicht erfasst sind Veräußerungsaktivitäten mit Anteilen an landwirtschaftlichen Unternehmen, wenn diese mit Bodeneigentum bzw. Verfügungsgewalt über landwirtschaftlichen Grund und Boden einhergehen. Derartige Verkaufsfälle haben zwischenzeitlich insbesondere in den ostdeutschen Bundesländern einen beachtlichen Anteil am Bodenmarkt mit zunehmender Tendenz. In ostdeutschen Ländern und Niedersachsen gab bzw. gibt es zwar seit 2016 intensive Bemühungen um geeignete Rechtsnormen zur Einbeziehung der Anteilskäufe in die Grundstückverkehrsprüfung, aber bisher ohne gesetzgeberisches Ergebnis.

■ Prüfung und Ausübung des Vorkaufsrechtes 2022 und Vorjahre

2022 haben die Genehmigungsbehörden in den Ländern (ohne RP, SL und NRW*) den neun gemeinnützigen Landgesellschaften, die in den übrigen 10 Bundesländern vorkaufsberechtigte jeweils Stelle sind, 834 Verkaufsfälle mit 4.246 Hektar Verkaufsflächen zur Prüfung der Ausübung des Vorkaufsrechts übergeben. Dies sind gut drei Prozent der Verkaufsfälle bzw. acht Prozent der Verkaufsfläche.

Ausgeübt wurde das Vorkaufsrecht in 186 Fällen mit 638 Hektar, was einem Anteil von gut 22 Prozent der geprüften Fälle und 0,68 Prozent der Verkaufsfälle entspricht.



Von gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften geprüfte und ausgeübte Vorkaufsrechtsfälle 2013-2022

D (ohne RP u. SL) / NRW*	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*
Verkaufsfälle	39.561	40.263	38.820	36.917	35.048	32.649	33.551	30.495	28.683	27.547
Fläche (ha)	97.125	104.401	110.253	83.829	83.468	79.593	80.909	77.026	61.591	54.200
Fälle Vkrcht von LG geprüft	924	907	837	843	884	805	641	764	872	834
% geprüft	2,33	2,26	2,15	2,28	2,52	2,46	1,91	2,51	3,04	3,03
Fläche (ha)	5.834	5.884	6.137	6.050	8.129	4.692	4.277	4.962	5.621	4.346
Vorkaufsrecht ausgeübt	225	204	194	207	203	216	148	179	185	186
% ausgeübt von geprüften Fällen	24,4	22,5	23,2	24,5	23,0	26,8	23,1	23,4	21,2	22,3
Fläche (ha)	1.234	1.172	1.141	1.461	1.580	927	958	729	872	638

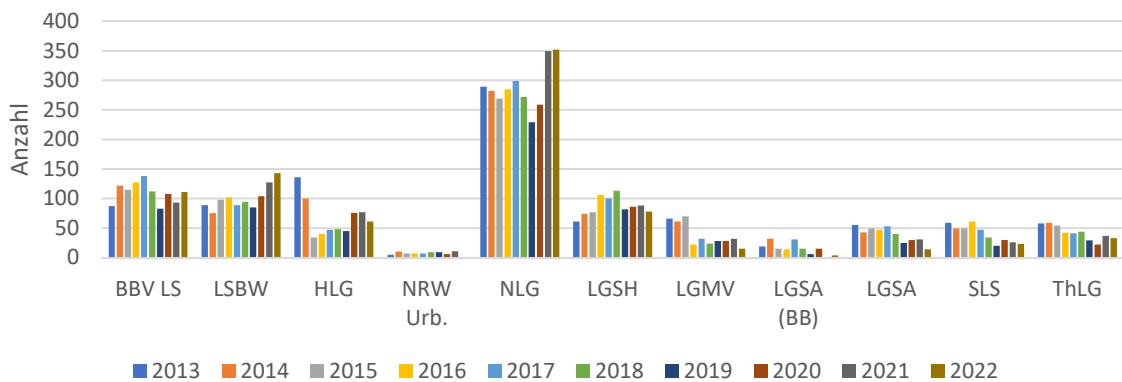
* Aus NRW liegen für 2022 keine Angaben der NWR-Urban (RSG anerkanntes gemn. Siedlungsunternehmen in NRW) vor

Von gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften geprüfte und ausgeübte Vorkaufsrechtsfälle nach Ländern

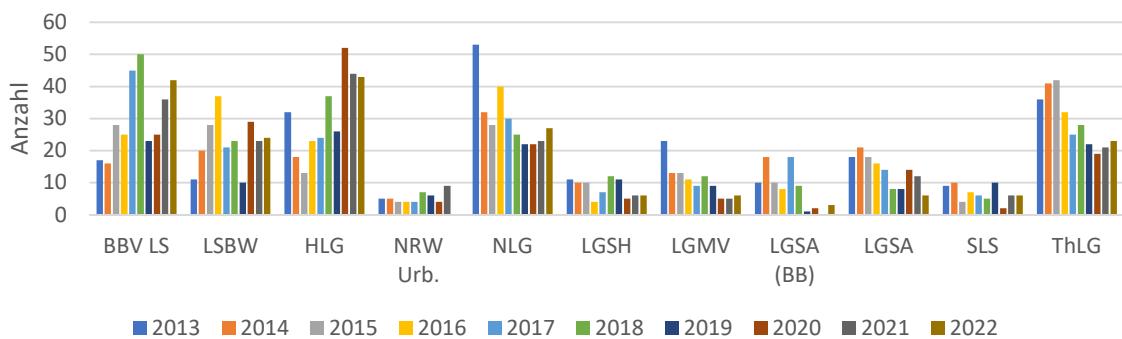
Land	LG/SU	2020				2021				2022						
		ge Fälle	prüft Fälle	aus Fälle	geübt Fälle	je Fall	ge Fälle	prüft Fälle	aus Fälle	ge Fälle	prüft Fälle	aus Fälle	geübt Fälle			
		Anz	ha	Anz.	ha	ha	Anz	ha	Anz.	ha	Anz	ha	Anz.	ha		
BY	BBV LS	108	315	25	64	2,6	93	466	36	113	3,1	111	359	42	69	1,7
BW	LSBW	104	484	29	133	4,6	127	629	23	183	8,0	143	611	24	119	5,0
HE	HLG	76	136	52	92	1,8	77	235	44	98	2,2	61	87	43	64	1,5
NRW	NRW Urb.	6	40	4	34	8,5	11	65	9	60	6,7					
NI	NLG	259	1.527	22	157	7,1	349	2.310	23	121	5,3	352	2.260	27	108	4,0
SH	LGSH	86	774	5	27	5,4	88	612	6	38	6,3	78	508	6	38	6,3
ABL		639	3.276	137	507		745	4.317	141	613		745	3.825	142	398	
MV	LGMV	28	642	3	53	17,7	32	497	5	52	10,4	15	221	6	41	6,8
BB	LGSA	17	177	2	15	7,5	1	68				4	78	3	66	22,0
ST	LGSA	30	352	14	120	8,6	31	298	12	120	10,0	14		6		
SN	SLS	30	465	2	7	3,5	26	190	6	60	10,0	23	161	6	35	6,0
TH	ThLG	22	49	19	28	1,5	37	316	21	27	1,3	33	61	32	98	3,1
NBL		127	1.685	40	223		127	1.369	44	259		89	521	53	240	
D		764	4.962	179	729		872	5.686	185	872		834	4.346	186	638	

Quellen: Veröffentlichte Tätigkeitsberichte der gemeinnützigen Landgesellschaften, lfd. Jahre, eigene Erhebungen, eigene Berechnungen. Aus NRW liegen für 2022 keine Angaben vor

Von den gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften geprüfte Vorkaufsrechtsfälle



Von den gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften ausgeübte Vorkaufsrechte



Die Diskrepanz zwischen den geprüften Fällen und der Zahl den tatsächlichen Ausübungen durch die Landgesellschaften ergibt sich, weil möglichen Zweiterwerbern der Kaufpreis zu hoch ist und/oder deren wirtschaftliche Lage keinen Flächenerwerb zu lässt.

Im Rahmen des erweiterten Vorkaufsrechts sind in Baden-Württemberg seit 2010 von der LSBW jährlich in wenigen Fällen Vorkaufsrechte ohne direkten Nacherwerber begründet, genehmigt und ausgeübt worden, um besonderen agrarstrukturellen Verwerfungen zu begegnen. Die anschließende Haltefrist ist relativ kurz, i.d.R. werden die Flächen in einem Zeitraum von längstens zwei Jahren wieder agrarstrukturverbessernd veräußert*.

In Niedersachsen fand die Regelung seit Inkrafttreten des NGrdstLwG am 01.09.2022 in drei Fällen Anwendung*.

Quelle: * Auskünfte LSBW und NLG

Grunderwerbsteuerreform unbefriedigend - weiter „Privilegierung“ beim Anteilskauf

Die Grunderwerbsteuer wurde mit der Reform von 1982 deutlich abgesenkt und alle bis dahin bestehenden Ausnahmetatbestände abgeschafft. Von 1983 bis 1996 betrug die Bemessungsgrundlage bundesweit 2 Prozent, dann 3,5 Prozent von 1997 bis August 2006. Seither dürfen die Bundesländer den Steuersatz festlegen. Die aktuellen Werte liegen zwischen 3,5 und 6,5 Prozent.

Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts durch das gemeinnützige Siedlungsunternehmen und dem späteren Erwerb der Flächen durch einen Landwirt fällt jeweils Grunderwerbsteuer an. Landwirte beklagen die hohen Nebenkosten, was auch im Kontext mit der zunehmend zurückhaltenden Kaufbereitschaft bei Vorkaufsrechtsfällen zu sehen ist. In den Ländern, die sich derzeit mit der Schaffung von Agrarstrukturgesetzen befassen, ist die Vermeidung der doppelten Grunderwerbsteuer ein zentrales Ziel.

Nach mehrjähriger Diskussion wurde im April 2021 eine Reform des Grunderwerbsteuergesetzes beschlossen. Die Grunderwerbsteuer bei der Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen wurde jedoch nicht gestrichen. Anteilkäufe mit Bodeneigentum werden nur dann grunderwerbsteuerpflichtig, wenn nun 90 Prozent (bisher 95 Prozent) der Anteile einer Gesellschaft auf neue Gesellschafter übertragen werden bzw. wenn mittelbar oder unmittelbar 90 Prozent von einer Person erworben werden, verbunden mit einer Verlängerung der Haltefrist auf zehn Jahre. Eine niedrigere Quotierung war der damaligen Koalition nicht vermittelbar, wird aber nun in Verbindung mit einer Grunderwerbsteuerbefreiung für den erstmaligen Erwerb privaten Wohneigentums erneut diskutiert. Die aktuelle Rechtslage erhält den indirekten Flächenerwerb über Anteilkäufe weiter steuerlich attraktiv, dies gilt auch für den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke

Impressum:

BLG Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften
Oberlandstraße 26-35

12099 Berlin

Bearbeiter: Karl-Heinz Goetz und Udo Hemmerling

Internet: www.blg-berlin.de

e-mail: blg-berlin@t-online.de