

# Workshop Bodenmarkt und Grundstückverkehr

## 11. Dezember 2017

### Kassel

## Landwirtschaftlicher Bodenmarkt: Perspektive des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft



Bundesministerium  
für Ernährung  
und Landwirtschaft

Jobst Jungehüsing  
Leiter Referat 421  
„Koordination und Strategie der Abteilung 4, Bodenmarkt“  
Tel.: 030 / 18529-4450  
Email: [jobst.junghuelsing@bmel.bund.de](mailto:jobst.junghuelsing@bmel.bund.de)

## These 1

Der Vorrang von aktiven Landwirten wird auf dem Bodenmarkt durch

- hohe Preise,
- lückenhaften Vollzug des Bodenrechts in den Ländern und
- durch Gesetzeslücken weitgehend ausgehebelt.

## These 2

Die Agrarstruktur wird durch einen **Strukturwechsel** von regional verankerten selbständigen Betrieben zu Konzernfilialen beeinträchtigt.

# These 2

## Konzernzentrale

### Branche 1: Landwirtschaft

Betrieb 1

Betrieb 7

Betrieb 13

Betrieb 2

Betrieb 8

Betrieb 14

Betrieb 3

Betrieb 9

Betrieb 15

Betrieb 4

Betrieb 10

Betrieb 16

Betrieb 5

Betrieb 11

Betrieb 17

Betrieb 6

Betrieb 12

Betrieb ...

**Branche 2:**  
Senioren-  
heime

Heim 1

Heim 2

Heim 3

**Branche 3:**  
Immobilien-  
Verwaltung

## Ausländische Tochtergesellschaften

**Branche 1:**  
Landwirtschaft

**Branche 3:**  
Immobilien

**Branche 4:**  
Möbelproduktion

## These 3

Diese Entwicklung wird begünstigt durch

- Gewinne aus dem Bodenpreisanstieg,
- Subventionsoptimierung und durch
- Umgehungstatbestände im Steuerrecht.

## These 3

**Exkurs: Vergleich 95%-Ausnahme Grunderwerbsteuer bei Anteilskauf und  
Einzelflächenkauf (12.500 € / ha; 6,5% GrESt;)**

Kauf: 10 ha (Fläche)

10 ha

Steuern: 8.125 €

2.263 ha Anteilskauf

2.263 ha

0 (1.838.687 € *gespart*)

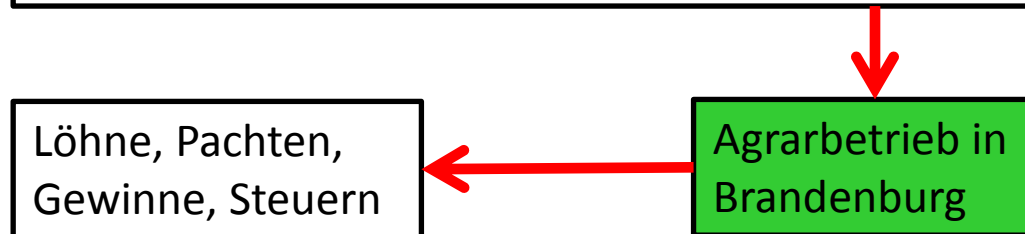
147 ha

## These 4

Die Wirtschaftskraft und das soziale Engagement in ländlichen Räumen werden durch die Entwicklung geschwächt.

## These 4

**Subventionen:** Investitionsförderung , Infrastrukturförderung, DZ, AZ, AUM, EEG, Gasölverbilligung, Marktstrukturförderung, Altschuldenregelung, verbilligte BVVG-Flächen, Liquiditätshilfen bei Markt- und Witterungsrisiken, ...

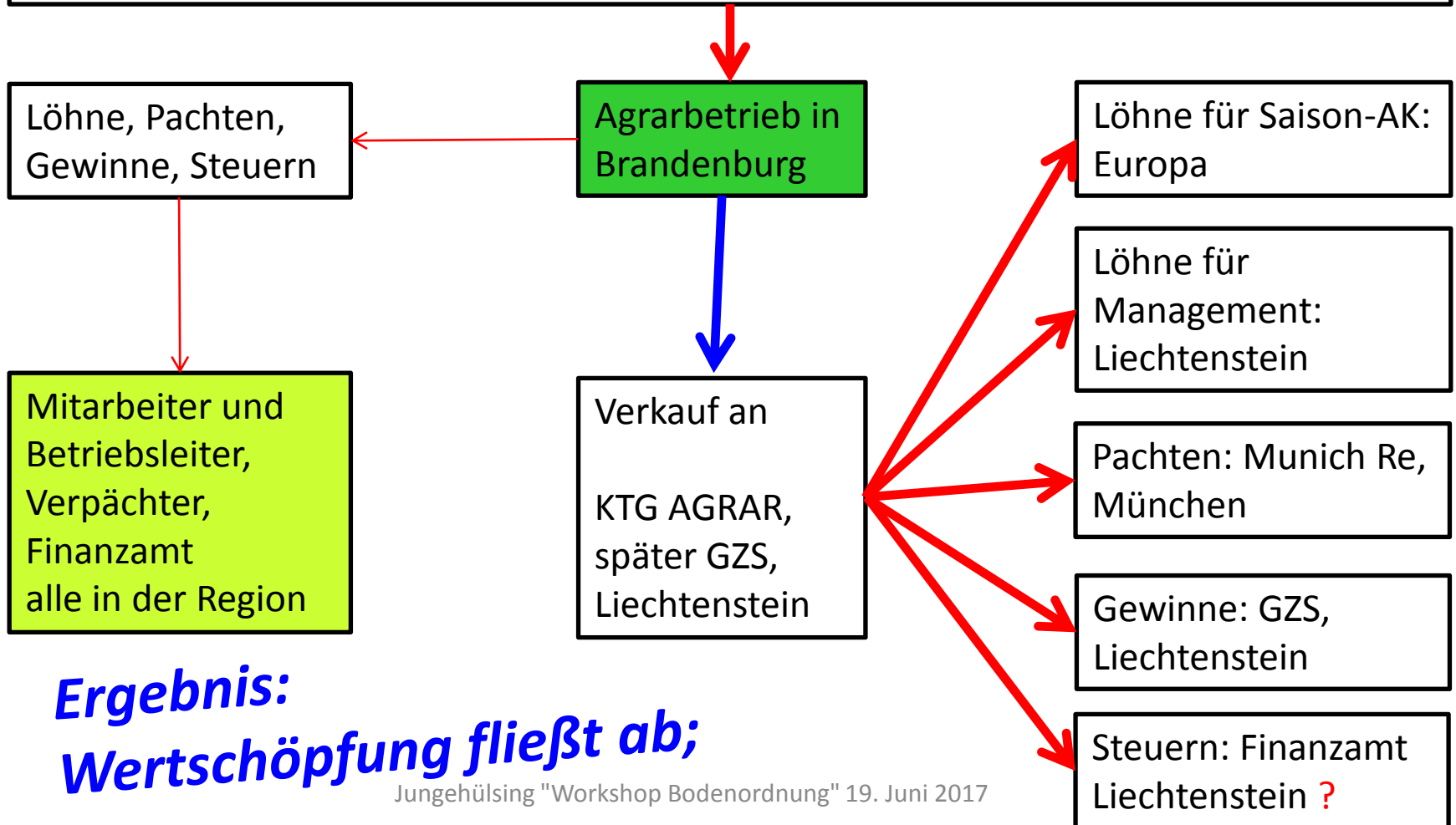


**Ziel und Ergebnis:  
Wettbewerbsfähige Betriebe;  
Stabile Regionen;**



## These 4

**Subventionen:** Investitionsförderung , Infrastrukturförderung, DZ, AZ, AUM, EEG, Gasölverbilligung, Marktstrukturförderung, Altschuldenregelung, verbilligte BVVG-Flächen, Liquiditätshilfen bei Markt- und Witterungsrisiken, ...



**Ergebnis:**  
**Wertschöpfung fließt ab;**

## These 5

Aufgrund der **Intransparenz** auf dem Bodenmarkt in Bezug auf Eigentumsverhältnisse und Anteilsverkäufe wird die tatsächliche Entwicklung in der Öffentlichkeit erheblich unterschätzt.

# Maßnahmen

- Länder und Bund sind gemeinsam in der Verantwortung.
- Bodenrecht: Länder zuständig seit 2006.
- Vier Bereiche regeln:
  - Ziele benennen;
  - Bodenrecht (Vorrang Landwirte / Preisbremse / Anteilskäufe);
  - Subventionen begrenzen;
  - steuerliche Umgehungstatbestände schließen.

# Maßnahmen

- Bodenrecht: 28 Vorschläge einer Bund-Länder-Arbeitsgruppe seit 2015
- BM Schmidt: Grünbuch
  - Bodenrecht der Länder aktualisieren um die Umwandlung selbständiger Betriebe in Filialbetriebe und die Übernahme durch Investoren zu verhindern.
  - Direktzahlungen auf Familienbetriebe konzentrieren, nicht auf außerlandwirtschaftliche Investoren.
- BMEL: BVVG (aber nur noch 130.000 ha) 450 ha Grenze auf Konzerne ausgedehnt.

- BMEL: Forschung
  - 1.a Auswirkungen unterschiedlicher Formen der Landwirtschaft / Agrarstrukturen auf ländliche Räume (TI-BW)
  - 1.b Auswirkungen von Eigentümer- und Bewirtschafterwechsel auf Gemeindefinanzen (TI-BW)
  - 2 Gesellschaftliche Bedeutung von Boden (EH-Projekt)
  - 3 Marktmacht auf regionalem Bodenmarkt (EH-Projekt)
  - 4 Generationenwechsel / Junglandwirte (EH-Projekt)

- BMEL: Forschung
  - 5 Neue Organisationsformen des Landeigentums (EH-Projekt)
  - 6 Bieterstrategien (Auktionen) (EH-Projekt)
  - 7 Konsequenzen steigender Preise auf die ökonomische Nachhaltigkeit der Betriebe (TI-BW)
  - 8 Entscheidungsfindung in juristischen Personen (EH-Projekt)
  - *(9 Auswirkungen des § 6b ESTG auf die Bodenpreise: zurückgestellt)*

**„Wir müssen aufpassen, dass ...  
die Landwirte eine faire Chance  
auf ihren Boden behalten.“**

Bundeskanzlerin Angela Merkel

***Danke für die Aufmerksamkeit!***

***[www.bmel.de](http://www.bmel.de)***