

# Kommission will nichtdiskriminierende Behandlung von EU-Bürgern beim Grundstückskauf in Deutschland sicherstellen

*EU-Kommission, Pressemitteilung IP110/820 vom 24. 6. 2010*

Die Europäische Kommission hat am 24. Juni beschlossen, tätig zu werden, um eine nicht-diskriminierende Behandlung von EU-Bürgern am Immobilienmarkt sicherzustellen: Deutschland wird aufgefordert, seinen Verpflichtungen aus dem Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) nachzukommen und in seinem Staatsgebiet die Einhaltung des Grundsatzes der Nichtdiskriminierung und der Freizügigkeit der Unionsbürger, die Freizügigkeit der Arbeitnehmer, die Niederlassungsfreiheit und den freien Kapitalverkehr zu gewährleisten. Die Kommission ist der Auffassung, dass Deutschland gegen die Artikel 18, 21, 45, 49 und 63 AEUV verstößt. Die von der Kommission an Deutschland gerichtete Aufforderung ergeht in Form einer mit Gründen versehenen Stellungnahme. Geht innerhalb von zwei Monaten keine zufriedenstellende Antwort der zuständigen deutschen Stellen ein, kann die Kommission den Gerichtshof anrufen.

**Was soll durch die betreffenden EU-Vorschriften erreicht werden?**

Der Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union verpflichtet die Mitgliedstaaten zur Einhaltung des Grundsatzes der Nichtdiskriminierung von EU-Bürgern und zur Gewährleistung der Grundfreiheiten, und zwar sowohl der Freizügigkeit für alle Unionsbürger, für Arbeitnehmer, die in einem anderen Land arbeiten möchten, oder für Personen, die sich in einem anderen Mitgliedstaat niederlassen und dort ihrer Tätigkeit nachgehen möchten, als auch des freien Kapitalverkehrs.

**Inwiefern verstößt Deutschland gegen diese Vorschriften?**

In Deutschland haben einige Gemeinden spezielle Regelungen eingeführt, durch die Ortsansässige beim Immobilienerwerb begünstigt werden. Ortsansässigen werden Baugrundstü-

cke nämlich zu Preisen angeboten, die niedriger sind als die von Gebietsfremden für vergleichbare Grundstücke verlangten Preise.

**Welche Probleme bereitet diese Situation Bürgern und/oder Unternehmen in der EU?**

Europäische Bürger, die sich aus familiären oder beruflichen Gründen in einer dieser Gemeinden niederlassen möchten, werden dadurch gegenüber Ortsansässigen benachteiligt und müssen für ein vergleichbares Eigenheim mehr zahlen als Einheimische. Gleichwohl nehmen sie, sobald sie sich endgültig niedergelassen haben, in gleicher Weise am Wirtschaftsleben teil wie die Einheimischen, die bereits länger dort wohnhaft sind.

Die Kommission ist der Auffassung, dass die von den betreffenden Gemeinden praktizierte Diskriminierung nicht zu rechtfertigen ist und den im AEUV verankerten fundamentalen Grundsätzen der Nichtdiskriminierung und der Freizügigkeit zuwiderläuft.

## Preise für Agrarland auch 2009 kräftig gestiegen

*Statistisches Bundesamt, Fachserie 3 Reihe 2.4 vom 10. 8. 2010*

Jedes Jahr im August stellt das Statistische Bundesamt seinen Bericht „Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke“ vor. Diese Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke basiert auf dem Gesetz über die Preisstatistik. Das Gesetz sieht in § 2 Nr. 5 und § 7 die Erfassung von Preisen für Grundstücke vor, die nach Arten und Merkmalen zu bezeichnen sind.

Auf dieser Grundlage werden im Rahmen der amtlichen Statistik Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke erfasst. Auskunftspflichtig für diese Statistik sind die Finanzämter oder die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Erhebungsgegenstand sind die Verkäufe von landwirtschaftlichen Grundstücken, bei denen die veräußerte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung mindestens 0,1 ha groß ist.



**Lesen Sie bitte auch NL Neue Landwirtschaft 9/2010, S. 17 ff.**

Auch Kauffälle von Betriebsgrundstücken im Sinne des Bewertungsgesetzes sind in diese Statistik einbezogen. Das ist der Grundbesitz von gewerblichen Betrieben, soweit er – losgelöst von seiner Zugehörigkeit zu dem gewerblichen Betrieb – einen Betrieb der Land- oder Forstwirtschaft bilden würde (Beispiel: landwirtschaftliche Versuchsbetriebe von Industrieunternehmen).

Kauffälle, die neben der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung auch Flächen anderer Nutzungen bzw. anderer Nutzungsteile oder anderer Vermögensarten umfassen, werden nur dann in diese Statistik einbezogen, wenn davon ausgegangen werden kann, dass vom Kaufpreis mehr als 90 % auf die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entfällt.

Die Statistischen Ämter der Länder haben 1974 mit der Ermittlung der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke begonnen. Seit 1991 werden durch die Einbeziehung der neuen Länder in diese Statistik gesamtdeutsche Ergebnisse ermittelt.

Bei der Auswertung der veröffentlichten Kaufwerte sind Einschränkungen zu beachten.<sup>1</sup>

## Ergebnisse 2009

Im Bundesmittel wurden 2009 für Agrarland fast 11.000 € pro Hektar gezahlt. In Ostdeutschland haben sich die Preise um

fast ein Fünftel verteuert. Die hohen Preisforderungen dämpften die bundesweite Nachfrage.

Bei einer regional äußerst heterogenen Entwicklung (siehe Tabelle 1) haben die Landwirte in Deutschland im vergangenen Kalenderjahr beim Kauf von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdN)<sup>2</sup> im Schnitt deutlich mehr Geld anlegen müssen als 2008.

Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes lag der Preis für nach dem Verkehrswert verkaufte Agrarland im früheren Bundesgebiet im gewogenen Mittel mit 17.960 € pro Hektar um 785 € pro Hektar oder 4,6 % über dem Niveau des vorangegangenen Jahres. In den neuen Ländern erhöhten sich die Kaufwerte noch stärker, und zwar um 970 € je Hektar beziehungsweise 19,5 % auf 5.943 € je Hektar. Für Deutschland insgesamt errechnet sich demnach im gewogenen Durchschnitt ein Plus von 9,6 % auf 10.908 € je Hektar. In diesen Zahlen sind die Verkäufe nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) nicht enthalten. Schon im Jahr 2008 waren die Preise für Agrarland im Vergleich zum Vorjahr stark gestiegen, nämlich im Bundesmittel um 8,1 %. Die relativ hohen Aufschläge in beiden Jahren dürften im Zusammenhang mit der bis Frühjahr 2008 dauernden Agrarhausse stehen. Beobachter verweisen aber auch auf den zusätzlichen Flächenbedarf durch den Biogasboom<sup>3</sup>.

Einen stetigen Anstieg der Kaufwerte seit 2007 verzeichnen Baden-Württemberg, Niedersachsen, und Schleswig-Holstein im Westen und alle Bundesländer im Osten. In Ostdeutschland sind zudem die 2009 zu Ende gegangenen begünstigten Verkäufe gegenüber dem Vorjahr mit enormen Preissteigerungen verbunden (siehe Tabelle 2). In Ostdeutschland insgesamt sind die Durchschnittspreise für EALG-Verkäufe 2009 gegenüber dem Vorjahr um 26,7 %, in Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern sogar um über 30 % gestiegen.

Die deutlich höheren Forderungen der Verkäufer dämpften die Nachfrage: Sowohl im Westen als auch im Osten Deutschlands wechselte im vergangenen Jahr deutlich weniger Agrarfläche als 2008 den Eigentümer. Im früheren Bundesgebiet verrin-

<sup>1</sup> Das Statistische Bundesamt weist auf folgende Einschränkungen bei der Auswertung der Kaufwerte hin: „Die ausgewiesenen Durchschnittswerte sind für einen zeitlichen Vergleich nur bedingt verwendbar, weil die statistischen Massen, aus denen sie ermittelt werden, sich jeweils aus anders gearteten Einzelfällen zusammensetzen können. Die Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke hat daher mehr den Charakter einer Eigentumswechselstatistik, als den einer Preisstatistik. Aus diesem Grund werden auch keine prozentualen Veränderungen (Indizes) veröffentlicht.“

<sup>2</sup> Die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdN) umfasst nur diejenigen Flächen, die nach den Rechtsvorschriften für die Einheitsbewertung zur landwirtschaftlichen Nutzung gehören und einer Pauschalbewertung unterliegen, im wesentlichen die Flächen des Ackerlandes und des Grünlandes. Die Abgrenzung der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung deckt sich nicht voll mit der in der Agrarstatistik üblichen landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF). So zählen z.B. diejenigen Flächen, die bei der Einheitsbewertung einer Sonderbewertung unterliegen (u.a. garten- und weinbaulich genutzte Flächen), zur LF, nicht aber zur FdN.

<sup>3</sup> Siehe auch die nachfolgende Pressemitteilung des Biogasrates.

gerte sich das veräußerte Gesamtareal an landwirtschaftlichem Grund im Jahresvergleich um 3.009 Hektar oder 6 % auf 47.396 Hektar, in den neuen Ländern um 5.730 Hektar beziehungsweise 7,8 % auf 67.323 Hektar. Lediglich in Baden-Württemberg wurden 2009 mehr landwirtschaftliche Grundstücke verkauft als im Vorjahr. Im bundesweiten Mittel wurden je Veräußerungsfall 2,43 Hektar Agrarland transferiert, dabei in den alten Bundesländern 1,48 Hektar und in den neuen durchschnittlich 4,31 Hektar.

Der Vergleich mit den 2007er Flächenumsätzen zeigt allerdings, dass 2008 eher ein besonders umsatzstarkes und 2009 ein normales Jahr war.

*Ausführliche Analysen zu den Ergebnissen in einzelnen Ländern finden Abonnenten der Neuen Landwirtschaft sowie der Briefe zum Agrarrecht in „NL Bodenmarkt EXKLUSIV“ unter [www.Bodenmarkt.info](http://www.Bodenmarkt.info) sowie in dem Ende 2010 erscheinenden Sonderheft „Bodenmarkt 4“.*

**Tabelle 1: Verkäufe landwirtschaftlicher Grundstücke<sup>1</sup> (2007, 2008 und 2009)**

	veräußerte FdIN in ha				Ertrags-Messzahlen je ha in 2009	Kaufwerte, in Euro/ha			
	2007	2008	2009	2009:08 in v. H.		2007	2008	2009	2009:08 in v. H.
Baden-Württemberg	4.452	4.646	5.580	+20,1	49,5	18.305	18.682	19.012	+1,8
Bayern	6.307	7.390	7.059	-4,6	46,1	23.431	25.379	25.052	-1,3
Hessen	2.888	3.977	3.886	-2,3	46,7	12.775	13.188	12.417	-5,8
Niedersachsen	16.418	17.243	16.300	-5,5	38,4	13.582	14.281	15.337	+7,4
Nordrhein-Westfalen	5.749	6.178	6.018	-2,6	47,8	26.750	26.279	26.841	+2,1
Rheinland-Pfalz	3.729	4.567	4.054	-11,2	44,9	8.894	10.108	9.604	-5,0
Saarland	456	627	501	-20,1	39,7	9.066	8.000	10.078	+26,0
Schleswig-Holstein	5.712	5.778	3.997	-30,8	45,4	12.088	13.700	16.085	+17,4
früheres Bundesgebiet	45.755	50.405	47.396	-6,0	43,9	16.088	17.175	17.960	+4,6
Brandenburg	25.961	25.854	23.963	-7,3	33,6	3.024	3.707	4.715	+27,2
Mecklenburg-Vorpommern	18.720	17.890	18.073	+1,0	39,7	4.862	5.741	7.049	+22,8
Sachsen	6.432	7.239	4.759	-34,3	45,6	4.846	5.037	5.262	+4,5
Sachsen-Anhalt	9.153	13.706	13.487	-1,6	60,3	5.055	6.456	7.281	+12,8
Thüringen	5.734	8.363	7.040	-15,8	46,8	4.369	4.755	5.186	+9,1
neue Länder	64.864	73.053	67.323	-7,8	40,6	4.134	4.973	5.943	+19,5
<b>Deutschland</b>	<b>110.619</b>	<b>123.458</b>	<b>114.718</b>	<b>-7,1</b>	<b>42,4</b>	<b>9.205</b>	<b>9.955</b>	<b>10.908</b>	<b>+9,6</b>

**Tabelle 2: EALG-Verkäufe<sup>1</sup> (2007, 2008 und 2009)**

	veräußerte FdIN in ha				Ertrags-Messzahlen je ha in 2009	Kaufwerte, in Euro/ha			
	2007	2008	2009	2009:08 in v. H.		2007	2008	2009	2009:08 in v. H.
Brandenburg	9.536	14.259	9.338	-34,5	34,3	2.054	2.897	3.800	+31,2
Mecklenburg-Vorpommern	8.284	12.205	11.400	-6,6	38,5	3.339	4.516	5.884	+30,3
Sachsen	3.367	6.619	7.819	+18,1	47,1	2.552	3.703	4.581	+23,7
Sachsen-Anhalt	7.141	9.574	9.577	0,0	54,7	3.925	5.298	6.162	+16,2
Thüringen	2.114	2.807	2.966 <sup>3</sup>	+5,7 <sup>3</sup>	49,9 <sup>2</sup>	3.181	4.508	.	.
<b>Insgesamt</b>	<b>30.442</b>	<b>45.465</b>	<b>41.100</b>	<b>-9,6</b>	<b>43,5</b>	<b>3.004</b>	<b>4.054</b>	<b>5.138</b>	<b>+26,7</b>

<sup>1</sup> Verkäufe zum Verkehrswert ohne Gebäude und ohne Inventar; <sup>2</sup> 2008

<sup>3</sup> keine Angabe im Bericht, aus der Gesamtsumme hochgerechnet