

## **Gesetzentwurf**

### **der Fraktionen der CDU/CSU und FDP**

#### **Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung der Vorschriften zum begünstigten Flächenerwerb nach § 3 des Ausgleichsleistungsgesetzes und der Flächenerwerbsverordnung (Zweites Flächenerwerbsänderungsgesetz – 2. FlErwÄndG)**

##### **A. Problem und Ziel**

1. In der Koalitionsvereinbarung zwischen CDU, CSU und FDP vom 26. Oktober 2009 wurde in Kapitel I Nummer 4.6 „Landwirtschaft und ländliche Räume“ vereinbart, dass die Verwertung der Flächen der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) unter verstärkter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange zügig vorgebracht und im Wesentlichen bis zum Jahr 2025 abgeschlossen werden soll. Daneben wurde vereinbart, Verbesserungen beim Flächenerwerbsänderungsgesetz im Sinne der Alteigentümer durchzusetzen.

Der vorliegende Gesetzentwurf dient der Umsetzung dieser Verbesserungen.

2. Seit 2004 sind Preissteigerungen für die durch die BVVG zu privatisierenden landwirtschaftlichen Flächen zu verzeichnen, die sich bis heute im Durchschnitt auf annähernd 100 Prozent summieren. Da nicht wirtschaftende Alteigentümer die Möglichkeit zum begünstigten Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen für einen Betrag bis zur Höhe der Ausgleichsleistung erst nach Vorliegen eines bestandskräftigen Bescheides über die Ausgleichsleistung nutzen können, führen Verzögerungen bei der Bescheidung der Anträge in der Praxis dazu, dass Alteigentümer durch Zeitablauf immer weniger Flächen erwerben können. Es wird daher beabsichtigt, mit dem vorliegenden Gesetz die Erwerbsmöglichkeiten für Alteigentümer nach § 3 Absatz 5 des Ausgleichsleistungsgesetzes entsprechend dem ursprünglichen Wiedergutmachungsgedanken der Regelung so zu verbessern, dass Verzögerungen bei der Bescheidung der Ausgleichsleistung sich nicht mehr negativ auf den Umfang der Erwerbsmöglichkeiten auswirken.
3. Der Gesetzentwurf sieht zudem eine Verbesserung bei den bestehenden Möglichkeiten zur Übertragung des Erwerbsrechts auf Verwandte vor. Die geltende Regelung hat sich in Einzelfällen als nicht ausreichend erwiesen.

##### **B. Lösung**

1. In § 3 des Ausgleichsleistungsgesetzes wird nach Absatz 7 ein neuer Absatz 7a eingefügt, der berechtigten Alteigentümern die Möglichkeit eröffnet, für die Berechnung des Kaufpreises den maßgeblichen Verkehrswert zum Stichtag 1. Januar 2004 zugrunde zu legen. Damit werden Berechtigte hinsichtlich des zugrunde zu legenden Verkehrswertes so gestellt, als hätten sie aufgrund eines zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Bescheides von ihrem Er-

werbsrecht Gebrauch gemacht (Fiktion). Nachteile beim Erwerb durch eine spätere Bescheidung werden damit vermieden.

Gemäß der Regelung des Absatzes 7a Satz 3 wirkt ein Anteil von 75 Prozent der im Entschädigungs- bzw. Ausgleichsleistungsbescheid ausgewiesenen Zinsen ab dem Stichtag 1. Januar 2004 Kaufpreis erhöhend. Berücksichtigt werden maximal die auf den zum Erwerb eingesetzten Betrag entfallenden Zinsen. Die Regelung erfolgt, um eine Überkompensation zu vermeiden, da dem Erwerber im Gegenzug die Wertsteigerungen der erworbenen Flächen seit 1. Januar 2004 zugute kommen. Der Aufschlag erfolgt pauschalisierend nur in Höhe von 75 Prozent der erhaltenen Zinsen, da diese als zu versteuern- de Zinserträge gemäß § 20 Absatz 1 Nummer 7 des Einkommensteuergesetzes (EStG) unter den Abgeltungssteuersatz von 25 Prozent fallen.

Nach § 3 Absatz 7a des Ausgleichsleistungsgesetzes wird mit Absatz 7b eine Übergangsregelung eingeführt, die eine befristete rückwirkende Erwerbsmöglichkeit nach der vorstehenden Neuregelung für solche Berechtigte nach § 3 Absatz 5 des Ausgleichsleistungsgesetzes einführt, die innerhalb des Zeitraumes ab 1. Januar 2004 bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes zur Ausübung des Erwerbsrechts berechtigt waren, hiervon jedoch keinen oder nur teilweise Gebrauch gemacht haben. Die Übergangsregelung ist aus Gründen der Gleichbehandlung erforderlich.

2. In § 3 Absatz 5 des Ausgleichsleistungsgesetzes wird die Möglichkeit der Übertragung des Erwerbsrechts auf Angehörige des Berechtigten durch Bezugnahme auf die Regelungen in § 1924 Absatz 1, § 1925 Absatz 1, § 1926 Absatz 1 und § 1928 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) erweitert. Die Erweiterung ist sachgerecht, um Alteigentümern, die u. a. aus Altersgründen nicht mehr in der Lage sind, ihr Erwerbsrecht auszuüben, jedoch keine Verwandten des nach bestehender Regelung erforderlichen Grades haben, zu ermöglichen, das Erwerbsrecht an andere Angehörige zu übertragen.

### **C. Alternativen**

Keine.

### **D. Kosten der öffentlichen Haushalte**

1. Haushaltsausgaben ohne Vollzugsaufwand

Abhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme der Möglichkeit zum begünstigten Flächenerwerb sind Mindereinnahmen der BVVG bei der Privatisierung der landwirtschaftlichen Flächen in Höhe von ca. 370 Mio. Euro verteilt auf die Folgejahre zu erwarten.

2. Vollzugsaufwand

Durch die gesetzliche Neuregelung ist ein insgesamt höherer Vollzugsaufwand bei der Privatisierung landwirtschaftlicher Flächen nicht zu erwarten.

### **E. Sonstige Kosten**

Keine.

### **F. Bürokratieaufwand**

Mit der Neuregelung werden keine Informationspflichten eingeführt, geändert oder aufgehoben.

## Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung der Vorschriften zum begünstigten Flächenerwerb nach § 3 des Ausgleichsleistungsgesetzes und der Flächenerwerbsverordnung (Zweites Flächenerwerbsänderungsgesetz – 2. FlErwÄndG)

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

### Artikel 1

#### Änderung des Ausgleichsleistungsgesetzes

Das Ausgleichsleistungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 1994 (BGBl. I S. 1665), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Flächenerwerbsänderungsgesetzes vom 3. Juli 2009 (BGBl. I S. 1688), wird wie folgt geändert:

1. § 3 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 5 Satz 1 werden die Wörter „berechtigt sind“ durch die Wörter „landwirtschaftliche Flächen erworben haben“ ersetzt.
- b) In Absatz 5 Satz 8 wird der zweite Halbsatz nach dem Wort „Lebenspartner“ gestrichen und wie folgt neu gefasst:

„sowie auf die in § 1924 Absatz 1, § 1925 Absatz 1, § 1926 Absatz 1 und § 1928 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs genannten Personen übertragen.“

- c) Nach Absatz 7 werden die folgenden Absätze 7a und 7b eingefügt:

„(7a) Bei Verkäufen an Berechtigte nach Absatz 5 gilt der Wert als Verkehrswert im Sinne von Absatz 7 Satz 1, wie er sich aus den im Bundesanzeiger vom 21. Juli 2004 veröffentlichten Werten der „Bekanntmachung der Regionalen Wertansätze 2004 für Ackerland und Grünland nach der Flächenerwerbsverordnung“ ergibt. Liegen keine regionalen Wertansätze vor, ist der Verkehrswert gemäß § 5 Absatz 1 Satz 1 der Flächenerwerbsverordnung zum Wertermittlungstichtag 1. Januar 2004 zu ermitteln.

Auf den so bestimmten Kaufpreis werden 75 Prozent der Zinsen, die der Berechtigte auf Grund des Ausgleichsleistungs- oder Entschädigungsbescheides, für einen Betrag bis zur Höhe des Kaufpreises längstens seit dem 1. Januar 2004 erhalten hat, aufgeschlagen. Der Kaufpreisaufschlag ist nach erfolgter Festsetzung der Zinsen gemäß § 1 Absatz 1 Satz 7 des Entschädigungsgesetzes fällig.

(7b) Wer im Zeitraum vom 1. Januar 2004 bis zum Inkrafttreten des Zweiten Flächenerwerbsänderungsgesetzes zur Ausübung des Erwerbsrechts nach Absatz 5 berechtigt gewesen ist, ohne davon Gebrauch zu machen, kann Flächen nach Maßgabe von Absatz 7a erwerben. Hat ein Berechtigter nach Absatz 5 inner-

halb des Zeitraumes nach Satz 1 sein Erwerbsrecht bereits ausgeübt, kann er weitere Flächen nur erwerben, soweit die Kaufpreisbestimmung nach Absatz 7a zu einem höheren Erwerbsumfang im Rahmen der Obergrenzen des Absatzes 5 Satz 2 führt. Will der Berechtigte seine Erwerbsmöglichkeit nach Satz 1 oder Satz 2 wahrnehmen, hat er dies der für die Privatisierung zuständigen Stelle innerhalb einer Ausschlussfrist von sechs Monaten ab Inkrafttreten des Zweiten Flächenerwerbsänderungsgesetzes zu erklären.“

2. § 7 wird wie folgt geändert:

In Absatz 2 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Soweit die durch das Zweite Flächenerwerbsänderungsgesetz vom ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens des Gesetzes] in dieses Gesetz aufgenommenen Änderungen in § 3 Absatz 5 Satz 8 Erleichterungen für die Erwerber mit sich bringen, gelten diese auch zugunsten von Käufern, mit denen bereits vor diesem Tag Verträge auf der Grundlage dieses Gesetzes abgeschlossen worden sind.“

### Artikel 2

#### Änderung der Flächenerwerbsverordnung

Die Flächenerwerbsverordnung vom 20. Dezember 1995 (BGBl. I S. 2072), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Flächenerwerbsänderungsgesetzes vom 3. Juli 2009 (BGBl. I S. 1688), wird wie folgt geändert:

Anlage 4 zu § 7 wird wie folgt geändert:

In Nummer 2 werden in der Klammer nach dem Wort „Lebenspartner“ die Wörter „Kinder, Enkel, Geschwister“ gestrichen und durch die Wörter „oder in § 1924 Absatz 1, § 1925 Absatz 1, § 1926 Absatz 1 und § 1928 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs genannte Angehörige ersten bis vierten Grades“ ersetzt.

### Artikel 3

#### Rückkehr zum einheitlichen Verordnungsrang

Die auf Artikel 2 beruhenden Teile der Flächenerwerbsverordnung können auf Grund der Ermächtigung des Ausgleichsleistungsgesetzes durch Rechtsverordnung geändert werden.

### Artikel 4

#### Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Berlin, den 5. Oktober 2010

**Volker Kauder, Dr. Hans-Peter Friedrich (Hof) und Fraktion  
Birgit Homburger und Fraktion**

## Begründung

### A. Allgemeines

Zum Verkauf durch die BVVG, die im Auftrag des Bundes land- und forstwirtschaftliche Flächen privatisiert, stehen derzeit noch rund 350 000 Hektar landwirtschaftliche Flächen an. Ein Teil dieser Flächen soll begünstigt an berechnigte Alteigentümer veräußert werden.

Seit 2004 sind Preissteigerungen für die durch die BVVG zu privatisierenden landwirtschaftlichen Flächen zu verzeichnen, die sich bis heute im Durchschnitt auf annähernd 100 Prozent summieren. In der Praxis führen die Preissteigerungen zu einer erheblichen Verringerung des erwerblichen Flächenvolumens für Alteigentümer, weil diese die gesetzlichen Möglichkeiten zum begünstigten Erwerb in zeitlicher Hinsicht erst nach Vorliegen eines Bescheides über die Ausgleichsleistung nutzen können. Aufgrund der zeitlichen Abhängigkeit von der Bescheidung der Ausgleichsleistung, auf die die Berechtigten keinen Einfluss haben, entsteht somit eine Ungleichheit innerhalb dieser Berechtigten, die der ursprünglichen Intention der Vorschrift als Regelung der Wiedergutmachung widerspricht.

Es wird beabsichtigt, mit dem vorliegenden Gesetz die Erwerbsmöglichkeiten für Alteigentümer nach § 3 Absatz 5 des Ausgleichsleistungsgesetzes entsprechend dem Wiedergutmachungsgedanken dieser Regelung so zu verbessern, dass sich Verzögerungen bei der Bescheidung der Ausgleichsleistung nicht negativ auf den Umfang der Erwerbsmöglichkeiten auswirken.

Darüber hinaus sind weitere Verbesserungen beim Flächenerwerb durch Erweiterung der Übertragungsmöglichkeiten des Anspruchs auf Flächenerwerb nach § 3 Absatz 5 vorgesehen.

### B. Begründung im Einzelnen

#### Zu Artikel 1 (Änderung des Ausgleichsleistungsgesetzes)

##### Zu Nummer 1 Buchstabe a (§ 3 Absatz 5 Satz 1)

Die Regelung dient der Klarstellung. Berechnigte nach § 3 Absatz 5, die aufgrund der bis zum 31. Dezember 2009 bestehenden Erwerbsmöglichkeit nach § 3 Absatz 1 und 2 bereits landwirtschaftliche Flächen erworben haben, bleiben vom begünstigten Erwerb nach § 3 Absatz 5 ausgeschlossen. Für Berechnigte, die von der ursprünglich bestehenden und nach dem 31. Dezember 2009 erloschenen Erwerbsmöglichkeit nach § 3 Absatz 1 und 2 keinen Gebrauch gemacht haben, wird die Erwerbsmöglichkeit nach § 3 Absatz 5 eröffnet. Damit wird einerseits dem Wiedergutmachungsgedanken der Regelung zum begünstigten Flächenerwerb Rechnung getragen, andererseits wird sichergestellt, dass entsprechend der ursprünglichen Zielsetzung des Ausschlusses nach § 3 Absatz 5 Satz 1 eine zur einer Überkompensation führende doppelte begünstigte Erwerbsmöglichkeit vermieden wird.

##### Zu Nummer 1 Buchstabe b (§ 3 Absatz 5 Satz 8)

Die Regelung erweitert die Möglichkeit der Übertragung des Erwerbsrechts auf Angehörige des Berechnigten nach § 3 Absatz 5 Ausgleichsleistungsgesetz. Neben den bisher erfassten Ehegatten, den Lebenspartnern und den Angehörigen des ersten und zweiten Grades werden durch die Verweisung auf die § 1924 Absatz 1, § 1925 Absatz 1, § 1926 Absatz 1 und § 1928 Absatz 1 BGB auch Angehörige des dritten bis vierten Grades umfasst.

Die Erweiterung ist sachgerecht, um Alteigentümern die u. a. aus Altersgründen nicht mehr in der Lage sind, ihr Erwerbsrecht auszuüben, jedoch keine Verwandten des nach bestehender Regelung erforderlichen Grades haben, zu ermöglichen, das Erwerbsrecht an andere Angehörige zu übertragen.

##### Zu Nummer 1 Buchstabe c (§ 3 Absatz 7a – neu)

Mit der Regelung wird für Berechnigte nach § 3 Absatz 5 die Kaufpreisberechnung auf der Basis der im Bundesanzeiger veröffentlichten Werte der Bekanntmachung der Regionalen Wertansätze 2004 für Ackerland und Grünland der Flächenerwerbsverordnung festgeschrieben. Da diese regionalen Wertansätze die Situation vor dem 1. Januar 2004 abbilden, wird der Erwerber hinsichtlich des Verkehrswertes so gestellt, als habe der für den Erwerb erforderliche Bescheid über die Entschädigungs- oder Ausgleichsleistung bereits vor diesem Zeitpunkt vorgelegen (Fiktion). Nur wenn, etwa im Randbereich von Großstädten, regionale Wertansätze nicht zur Verfügung stehen, ist ein Verkehrswertgutachten zum Stichtag 1. Januar 2004 zu erstellen.

Um eine Überkompensation zu vermeiden, werden allerdings die gem. § 1 Absatz 1 Satz 7 des Entschädigungsgesetzes durch Bescheid festgesetzten Zinsen auf den Kaufpreis aufgeschlagen. Berücksichtigt werden maximal die auf den zum Erwerb eingesetzten Betrag entfallenden Zinsen. Da sich der Erwerbsanspruch nach der Entschädigungssumme vor Verrechnung eventueller Lastenausgleichsrückforderungen richtet, dagegen nur der Endbetrag nach Abzug von Lastenausgleich verzinst wird, ist der Betrag, der zum Erwerb eingesetzt werden kann, in der Regel höher als die zu verzinsende Entschädigungs- oder Ausgleichsleistung. Der Aufschlag erfolgt pauschalisierend nur in Höhe von 75 Prozent der erhaltenen Zinsen, da diese als zu versteuernde Zinserträge gemäß § 20 Absatz 1 Nummer 7 EStG unter den Abgeltungssteuersatz von 25 Prozent fallen. Der Aufschlag ist gerechtfertigt, da dem Erwerber im Gegenzug der Vorteil aus den seit 1. Januar 2004 eingetretenen Wertsteigerungen für landwirtschaftliche Flächen zugute kommt. Der gesonderte Kaufpreisaufschlag ist erst nach Vorliegen des Entschädigungs- oder Ausgleichsleistungsbescheides, der den auszahlenden Endbetrag nach Verrechnung von Lastenausgleich und die Zinsen ausweist, zu entrichten.

##### Zu Nummer 1 Buchstabe c (§ 3 Absatz 7b – neu)

Mit der Übergangsregelung wird die Möglichkeit nach § 3 Absatz 7a rückwirkend für Berechnigte nach § 3 Absatz 5 eröffnet, die entweder im Zeitraum ab 1. Januar 2004 bis In-

krafttreten dieses Gesetzes zum Erwerb berechtigt gewesen sind, aber von ihrer Erwerbsmöglichkeit keinen Gebrauch gemacht haben oder von ihrer Erwerbsmöglichkeit Gebrauch gemacht haben und einen Kaufpreis auf der Basis eines höheren Verkehrswertes für BVVG-Flächen entrichtet haben. Die betroffenen Erwerber können somit für einen befristeten Zeitraum, ihren Erwerbs- oder ergänzenden Nacherwerbsanspruch realisieren.

**Zu Nummer 2** (§ 7 Absatz 2)

Die neu angefügte Regelung in Satz 2 erklärt die Verbesserungen bei den Übertragungsmöglichkeiten an Angehörige nach § 3 Absatz 5 Satz 8 auch bei bereits abgeschlossenen Verträgen für anwendbar.

**Zu Artikel 2** (Änderung der Flächenerwerbsordnung – Anlage 4 zu § 7)

Anpassung an die Neuregelung der Übertragungsmöglichkeiten in § 3 Absatz 5 Satz 8 des Ausgleichsleistungsgesetzes.

**Zu Artikel 3** (Rückkehr zum einheitlichen Verordnungsrang)

Es wird sichergestellt, dass die durch das vorliegende Gesetz geänderten Regelungen der Flächenerwerbsverordnung aufgrund der Ermächtigung des Ausgleichsleistungsgesetzes durch Rechtsverordnung geändert werden können (Entsteuerungsklausel).

**Zu Artikel 4** (Inkrafttreten)

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.





