

## Der Flächenerwerb nach § 3 (5) Ausgleichsleistungsgesetz ist eine Ausgleichsleistung und damit steuerfrei

Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig – so der Artikel 14 des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland. Sie ist grundsätzlich zu entschädigen. In der Sowjetischen Besatzungszone von 1945–1949 und in der DDR von 1949–1990 gab es unzählige Enteignungen zum Wohle des Volkes, die nicht entschädigt worden sind. Sie waren zudem oft mit erheblichen Eingriffen in die persönliche Freiheit der Betroffenen verbunden. Nach der Wiedervereinigung machten sich die meisten Opfer dieser Enteignungen Hoffnung auf die Rückgabe ihres geraubten Vermögens. Ein großer Teil von ihnen wurde jedoch enttäuscht: die Regierungen der Bundesrepublik und der DDR verständigten sich in der Gemeinsamen Erklärung vom 15. 6. 1990 und im folgenden Einigungsvertrag darauf, dass „Enteignungen auf besatzungsrechtlicher Grundlage“ 1945 bis 1949 nicht mehr rückgängig gemacht werden. Die Bundesregierung hatte die entsprechende Auffassung der Regierungen der Sowjetunion und der DDR zur Kenntnis genommen und ihrerseits die Auffassung vertreten, dass dem künftigen gesamtdeutschen Parlament Regelungen über staatliche Ausgleichsleistungen vorbehalten bleiben müssen. Dies betraf insbesondere die Enteignungen im Rahmen der sogenannten demokratischen Bodenreform.

### Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen

Ansprüche an Vermögenswerte, die entschädigungslos enteignet und in Volkseigentum überführt wurden, sind nach dem Vermögensgesetz geregelt. Diese Vermögenswerte sind zurückzuübertragen, soweit dies nicht nach diesem Gesetz ausgeschlossen ist.

Soweit Berechtigten ein Anspruch auf Rückübertragung zusteht, können sie statt dessen Entschädigung wählen.

Das Vermögensgesetz gilt vorbehaltlich seiner Bestimmungen über Zuständigkeiten und Verfahren nicht für Enteignungen von Vermögenswerten auf besatzungsrechtlicher Grundlage (§ 1 (8 a)). Das bedeutet insbesondere, dass hierfür die Rückübertragung ausgeschlossen ist. Das heißt aber auch, dass für das Verfahren bei solchen Enteignungen das Vermögensgesetz uneingeschränkt gilt.

Die Verfahrensregelungen befinden sich in Abschnitt VI des Vermögensgesetzes. Der darin enthaltene § 34 regelt u. a. den Eigentumsübergang und die Grundbuchberichtigung.

Bei der Rückübertragung von Eigentumsrechten wird das Grundbuch entsprechend berichtigt. Gebühren werden dabei nicht erhoben (§ 34 (2)).

§ 34 (3) bestimmt, dass Personen, deren Vermögenswerte von Maßnahmen nach § 1 (entschädigungslose Enteignung) betroffen sind, sowie ihre Erben hinsichtlich der nach dem Vermögensgesetz erfolgenden Grundstückserwerben von der Grunderwerbsteuer befreit sind.

### Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz

Während das Vermögensgesetz den Grundsatz der Rückgabe regelt, betrifft das Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz die Fälle, in denen eine Rückgabe ausgeschlossen ist oder der Berechtigte eine Entschädigung gewählt hat. Das EALG ist ein sogenanntes Artikelgesetz. Es enthält mehrere Gesetze und Änderungsgesetze, darunter Regelungen über

1. die Höhe der Entschädigungen nach dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen, insbesondere für Vermögensverluste in der DDR nach 1949, Art. 1 Entschädigungsgesetz;
2. die Ausgleichsleistungen für Enteignungen auf besatzungsrechtlicher Grundlage einschließlich der (Rück-)Erwerbsmöglichkeiten im Bereich der Land- und Forstwirtschaft, Art. 2 Ausgleichsleistungsgesetz;<sup>1</sup>
3. Änderung des Einkommensteuergesetzes, Art. 4 Vermögensgesetz und Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz bilden eine Einheit, sie sind durch Querverweise mehrfach miteinander verknüpft.

Das Entschädigungsgesetz stellt den Kernbereich des EALG dar. Es regelt grundsätzlich die Art und Höhe der schon im Vermögensgesetz enthaltenen Entschädigungsansprüche, insbesondere für Vermögensverluste nach 1949. Aber auch die Höhe der Ausgleichsleistungen für Vermögensverluste zwischen 1945 und 1949 richtet sich im Wesentlichen nach den Vorschriften des Entschädigungsgesetzes.<sup>2</sup>

Das Ziel des Gesetzgebers war: „Ausgleichsleistungen (für Enteignungen zwischen 1945 und 1949) werden grundsätzlich in gleicher Weise gewährt wie Entschädigungen.“<sup>3</sup> Es ging ihm also nicht darum, die Opfer der besatzungsrechtlichen Enteignungen über die Nicht-Rückgabe hinaus schlechter zu stellen!

## Art. 1 Entschädigungsgesetz

Ist die Rückgabe des nach 1949 enteigneten Vermögens nach dem Vermögensgesetz ausgeschlossen oder hat der Berechtigte Entschädigung gewählt, besteht ein Anspruch auf Entschädigung (§ 1 (1)).

Dabei gilt § 3 des Ausgleichsleistungsgesetzes über den Flächenerwerb entsprechend. Das heißt, ist den Betroffenen land- oder forstwirtschaftliches Vermögen entzogen worden und ist die Rückgabe ihres ursprünglichen Betriebes aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ausgeschlossen (§ 4 VermG, § 1 EntschG), können sie nach § 3 (5) Ausgleichsleistungsgesetz anstelle

einer Entschädigung in Geld auch ehemals volkseigene, von der Treuhandanstalt zu privatisierenden landwirtschaftlichen Flächen erwerben (§ 3 (5) S. 1, 1. Halbsatz). Hier ist also das Entschädigungsgesetz mit dem Ausgleichsleistungsgesetz verknüpft. Für die Durchführung des EntschG gelten die Bestimmungen des Vermögensgesetzes entsprechend (§ 12 (1)), also auch hier eine Verknüpfung.

Das bedeutet: Der Berechtigte hat einen Anspruch auf Rückgabe oder Entschädigung. Ist ihm landwirtschaftliches Vermögen entzogen worden, kann er anstelle einer Entschädigung in Geld auch eine Entschädigung in Land aus ehemals volkseigenen, von der Treuhandanstalt zu privatisierenden landwirtschaftlichen Flächen wählen.

Er und seine Erben sind von der Grunderwerbsteuer befreit. Dies ist konkret der Fall, auf den sich § 34 (3) VermG bezieht.

## Art. 2 Ausgleichsleistungsgesetz

Personen, die Vermögenswerte im Sinne des § 2 (2) des Vermögensgesetzes durch entschädigungslose Enteignung auf besatzungsrechtlicher Grundlage im Beitrittsgebiet verloren haben, erhalten anstatt der Rückgabe eine Ausgleichsleistung (§ 1 (1)).

Lt. § 2 (1) sind Ausgleichsleistungen vorbehaltlich §§ 3 und 5 aus dem Entschädigungsfonds zu erbringen. Das heißt, im Falle des § 3 wird die Ausgleichsleistung in Land aus ehemals volkseigenen, von der Treuhandanstalt zu privatisierenden landwirtschaftlichen Flächen erbracht. Dies bedeutet wiederum, ebenso wie der Berechtigte nach dem Entschädigungsgesetz kann der Ausgleichsberechtigte gem. § 3 (5) anstelle einer Ausgleichsleistung in Geld auch eine Ausgleichsleistung in Land wählen.

Bei dem Flächenerwerb nach § 3 (5) handelt es sich also um eine Ausgleichsleistung nach den §§ 1 und 2.

Dies wird durch die Ausführungen des Abg. Dr. Wolfgang Schäuble (zuvor Verhandlungs-

<sup>1</sup> aus: Broschüre Ansprüche nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz, Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen 2002

<sup>2</sup> ebenda

<sup>3</sup> BT-Drs. 12/4887 und 12/7588

fürher der Bundesregierung beim Einigungsvertrag) in der abschließenden 2. und 3. Lesung des EALG am 20. 5. 1994 bestätigt. Seine Kernaussagen lauten sinngemäß<sup>4</sup>:

- die Bundesregierung hat in den Ratifizierungsdebatten zum Einigungsvertrag ihre Auffassung zum Ausdruck gebracht, dass einem künftigen gesamtdeutschen Parlament eine abschließende Entscheidung über etwaige staatliche Ausgleichsleistungen vorbehalten bleiben muss;
- dass Ausgleichsleistungen auch in Naturland erfolgen können, ist ausdrücklich nicht ausgeschlossen worden;
- dass zunächst der Entschädigungsanspruch derjenigen, denen im Zuge der Bodenreform ihre land- und forstwirtschaftlichen Vermögen enteignet worden sind, ermittelt wird;
- der sich so ergebende Betrag kann nach den nun vorgesehenen Regelungen (des EALG) – unter der Voraussetzung, dass der erhaltene Lastenausgleich zurückgezahlt wird<sup>5</sup> – wiederum in landwirtschaftliche Flächen umgewandelt bzw. in solche ausbezahlt werden, allerdings ohne Anspruch auf die enteigneten Flächen;
- es gibt eine Entschädigung in landwirtschaftlichen Flächen, es gibt keinen Anspruch auf bestimmte Flächen.

Dem ist nichts hinzuzufügen, der Flächenerwerb auf der Grundlage des Ausgleichsleistungsbescheides ist eine Ausgleichsleistung im Sinne der §§ 1 und 2 des AusgLeistG. Das war die klare Auffassung der Mehrheit des Bundestages bei der Verabschiedung des EALG.

Auch das Ausgleichsleistungsgesetz verweist auf die Verfahrensregeln des Vermögensgesetzes: It. § 6 (2) gelten für die Durchführung der §§ 1, 2 und 5 dieses Gesetzes die Bestimmungen des Vermögensgesetzes und damit der § 34 entsprechend.

Damit sind auch der Ausgleichsberechtigte und seine Erben ebenso wie der Entschädigungsberechtigte hinsichtlich der nach diesem Gesetz erfolgenden Grundstückserwerbe von der Grunderwerbsteuer befreit.

## Art. 4 Änderung des Einkommensteuergesetzes

Durch die Änderung des § 3 Nr. 7 Einkommensteuergesetz (EStG) sind auch die Geldleistungen nach dem Entschädigungsgesetz und nach dem Ausgleichsleistungsgesetz steuerfrei gestellt worden.

### Zusammenfassung

Mit dem Vermögensgesetz und dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz hat der Gesetzgeber klar und eindeutig seinen Willen zum Ausdruck gebracht, dass Entschädigungs- und Ausgleichsleistungen, unabhängig davon, ob sich der Berechtigte für eine Leistung in Geld oder Land entscheidet, von der Einkommen- bzw. der Grunderwerbsteuer befreit sind.

Andernfalls würde die Entschädigung und Ausgleichsleistung in Land gegenüber derjenigen in Geld um die Grunderwerbsteuer gekürzt werden. Dafür gäbe es keine Rechtfertigung.

Damit ist die Gleichbehandlung der Entschädigungs- und Ausgleichsberechtigten untereinander und mit der Rückgabe von Vermögenswerten nach § 3 (1) Vermögensgesetz gewährleistet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Leistungen in vielen Fällen erheblich unter dem Wert der entschädigungslos enteigneten Vermögenswerte liegen.

Von den Ausgleichsleistungen nach § 3 (5) AusgLeistG deutlich zu unterscheiden ist der Flächenerwerb der Pächter nach § 3 (1–3). Hierbei handelt es sich nicht um eine Ausgleichsleistung in Land, sondern um einen ganz normalen, allerdings begünstigten Flächenerwerb, der eindeutig der Grunderwerbsteuer nach § 1 (1) Nr. 1 GrEStG unterliegt.

### Die Realität

Die Realität sieht allerdings anders aus. Die Kaufverträge der BVVG landen bei den Finanzämtern und werden oft unabhängig davon, ob es sich um einen Flächenerwerb nach § 3 (1–3) oder § 3 (5) handelt, der Grunderwerbsteuer unterworfen. Die Regelungen des Vermögensgesetzes sind den Grunderwerbsteuerstellen offensichtlich un-

<sup>4</sup> BT-Protokoll 12-12.229 S. 19.923

<sup>5</sup> Der Lastenausgleich entspricht dem Ausgleich nach dem Ausgleichsleistungsgesetz und wird damit verrechnet (§ 8 EntschG)

bekannt. Leider hat der Gesetzgeber diese Steuerfreiheit nicht ebenso wie bei der Einkommensteuer in dem betreffenden Gesetz geregelt. Obwohl auch das Grunderwerbsteuergesetz in § 1 Nr. 3 a) Abfindungen in Land – darum handelt es sich ja hier – steuerfrei stellt, wird diese Vorschrift nur als auf die Flurbereinigung bezogen angesehen.

Der Bürger muss darauf vertrauen können, dass Steuerbescheide im Ganzen rechtmäßig sind. Es darf nicht sein, dass die Rechtmäßigkeit erst durch Einspruch oder Klage hergestellt wird oder dies bei Fristverlauf ganz unterbleibt. Die entschädigungs- und ausgleichsberechtigten Käufer überschauen diesen rechtlichen Hintergrund nicht und sind vor allem an einer zügigen Auffassung interessiert. Ehe sie dahinter kommen, ist die Einspruchsfrist verstrichen und der Steuerbescheid rechtskräftig.

Es wäre auch die Aufgabe des Notars, der den Sachverhalt am besten kennen muss, das Finanzamt auf die Steuerfreiheit hinzuweisen. Die Auffassung der Steuerpflichtigkeit wird auch dadurch bestärkt, dass von den einschlägigen Fachkreisen fälschlicherweise behauptet wurde, es würde sich um eine Ausgleichsleistung in Geld und Land handeln und somit um eine **zusätzliche** Ausgleichsleistung. Zu dieser Auffassung könnte man gelangen, wenn man den Ausgleichsanspruch mit der Vorfinanzierung eines späteren Verkaufs nach Auslaufen der 15-jährigen Verkaufssperre verbindet. Dies hat jedoch mit dem Ausgleich nichts zu tun, sondern nur mit der Frage, wie man die Ausgleichsleistung anlegt, z. B. in Geld am Kapitalmarkt oder in Land in der Hoffnung, nach 15 Jahren bei einem Verkauf einen höheren Gewinn zu erzielen. Es gibt nur einen Ausgleich nach § 2.

In diesem Zusammenhang wird auch immer wieder ein Urteil des Bundesfinanzhofs vom 15. 3. 2007 zitiert. Dem Urteil liegt jedoch der Flächenerwerb eines Wiedereinrichters im Rahmen des Flächenerwerbsprogramms nach § 3 (1-3) zugrunde. Sein Erwerbanspruch beruht lediglich auf der Eigenschaft als langfristiger Pächter i. S. des § 3 (1).

Obwohl ihm auch Vermögen durch Enteignung auf besatzungsrechtlicher Grundlage entzogen worden ist, steht der Flächenerwerb jedoch nicht in Zusammenhang mit einer Aus-

# Wir sprechen Wirtschaft.



**agrarmanager** – das  
Wirtschaftsmagazin für  
Entscheider!

Jetzt kennenlernen:  
[www.agrarmanager.com](http://www.agrarmanager.com)

gleichleistung nach § 2 AusglLeistG. Insofern ist die von BFH dafür festgestellte Grunderwerbsteuerpflicht nicht auf den Flächenerwerb nach § 3 (5) zu übertragen. Die Steuerpflichtigkeit von Ausgleichsleistungen nach § 2 hat er nicht geprüft. Es wäre auch nicht nachvollziehbar, dass einerseits die Rückgabe der entschädigungslos enteigneten Vermögenswerte von allen Gebühren freigestellt wird und andererseits in den Fällen, in denen dies nicht möglich ist, auf die niedrigeren Entschädigungs- und Ausgleichsleistungen auch noch Steuern erhoben werden!

Bei dieser Steuerbefreiung handelt es sich auch nicht um eine Beihilfe, wie der BFH meint, sondern um einen gesetzlichen Anspruch der Berechtigten.

Die fälschlicherweise erhobene Grunderwerbsteuer schließt in vielen Fällen auch den zusätzlich zum Kaufpreis erhobenen Aufschlag mit ein. Der Gesetzgeber ging 1994 davon aus, dass die Ausgleichsanträge bis zum 1. 1. 2004 bearbeitet werden und führte von da ab eine Verzinsung der Ausgleichsleistung von 6 % p. a. ein. Diese Zinsen sind allerdings mit einer Abgeltungssteuer von 25 % zu versteuern.

Inzwischen hatte sich jedoch gezeigt, dass die Bearbeitung durch die Vermögensämter der Länder länger dauerte. Gleichzeitig waren aber die Verkehrswerte für landwirtschaftliche Flächen deutlich gestiegen. Dies führte dazu, dass Geschädigte bei gleichbleibender Ausgleichsleistung immer weniger Fläche erwerben konnten. Um diese Benachteiligung der später Beschiedenen zu beseitigen, hat der Gesetzgeber mit dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz quasi die „Uhr auf das Jahr 2004 zurückgestellt“, d. h. die später Gekommenen können ihren Flächenerwerbsanspruch auf der Grundlage des Verkehrswertes entsprechend den RWA 2004 ausüben. Deshalb haben sie zusätzlich zu dem so ermittelten Kaufpreis 75 % der erhaltenen Zinsen zurückzahlen – 25 % hatten sie ja bereits als Abgeltungsteuer an den Staat „zurückgezahlt“.

Die Zinsen waren eine individuelle Leistung an den Ausgleichsempfänger, die sich lediglich aus dem Zeitpunkt der Ausgleichzahlung ergab und mit dem Wert der Flächen nichts zu tun hat. Der Wert und damit der Kaufpreis

der Flächen werden alleine durch die vom BMF veröffentlichten RWA bestimmt.

Der Kaufpreisaufschlag ist somit nicht Teil des Kaufpreises und der Gegenleistung, er unterliegt damit nach §§ 8,9 Grunderwerbsteuergesetz nicht der Grunderwerbsteuer.

## Schlussfolgerung

Es ist an der Zeit, dem Gesetz Geltung zu verschaffen, ehe es zu spät ist, weil der Flächenerwerb nach § 3 (5) Ausgleichsleistungsgesetz ausläuft. In den meisten Fällen dürften die Einspruchsfristen bereits verstrichen sein, sodass der Staat die guten Glaubens gezahlten Steuern der Ausgleichberechtigten einbehält. Das dürfte die meisten, wenn nicht sogar alle Erwerber nach § 3 (5) betreffen. Die Ausgleichsleistung entspricht in vielen Fällen nur 15 % der entschädigungslos enteigneten Vermögenswerte. Es geht hier um 5 % ihrer Entschädigungs- oder Ausgleichsleistung.

Die BVVG hat in den Jahren 2011 – 2014 insgesamt rd. 2400 Anträge nach dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz bearbeitet und dabei Kaufverträge über 47.800 ha Ackerland mit einem Wert von rd. 240 Mio Euro abgeschlossen. Wenn dafür Steuern erhoben worden sind, dann sind bis zu 12 Mio Euro Grunderwerbsteuer gezahlt worden, obwohl diese Flächenerwerbe als Ausgleichsleistung gesetzlich von der Grunderwerbsteuer befreit sind. Außerdem wurden unter den gleichen Umständen 33.700 ha forstwirtschaftliche Flächen verkauft und vermutlich versteuert. Insgesamt dürfte es sich damit um bis zu 15 Mio Euro unrechtmäßig erhobener Steuern handeln, die den Ländern zugeflossen sind.

In der gleichen Zeit hat die BVVG aus dem Verkauf der entschädigungslos enteigneten und dem Bund ohne Entschädigungszahlung zugefallenen volkseigenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen Gewinne in Höhe von 2.300 Mio Euro an den BMF abgeführt.

Im Hinblick auf Art. 14 (3) GG sollte und könnte hier ein Weg gefunden werden, diese unrechtmäßige Steuererhebung rückgängig zu machen. Dies ginge bei gutem Willen vermutlich auch ohne eine gesetzliche Regelung. Jetzt sind die Opferverbände gefordert.