



Fotos: agrarfoto.at, ARCHIV

„Landraub“ mit Gottes Segen?

Bodenmarkt Lieber Geld in Agrarflächen als Zeit und Verständnis in das Seelenheil ihrer Schäfchen und Pfarrer investiert derzeit die Erzdiözese Wien. Marktübliche Ackerpreise spielen dabei sichtlich keine Rolle. So mancher Landwirt ortet darin „Landgrabbing“. Für die Kirchenoberen ist das aber offenbar nur in Afrika oder Übersee ein Vergehen.

Dürnkrot und Jedenspeigen liegen direkt an der March, am nordöstlichen Ende des Marchfeldes. Unter den 3500 Einwohnern finden sich noch 50 Landwirte: Überwiegend typische Ackerbauern mit Getreide, Mais und Zuckerrüben auf ihren Feldern, einige haben auch noch Mastrinder oder Schweine im Stall. Genau 107 Hektar Agrarflächen wechselten in den vergangenen fünf Jahren in den insgesamt vier Katastralgemeinden den Besitzer, 56 Transaktionen wurden gemeldet.

Kaum ein Viertel der Agrarflächen wurde von Bauern gekauft – dafür 45 Prozent der Felder von Nichtbauern erworben. Drei von vier Käufen wurden nachvollziehbar nicht aus der Landwirtschaft finanziert. Zehn Prozent gingen an einen Apotheker, sechs Prozent an einen Rechtsanwalt. Immerhin 19 Prozent hat sich für einen ihrer Gutshöfe das Erzbistum Wien einverleibt. Sehr zum Ärger der Bauern. Letztere wurden knallhart überboten. Fast alle Grundstückskäufe der Kirche wurden angefochten. Denn wie der erwähnte Arzneihändler trieb auch die Kirchenbehörde die Grundstückspreise weit über das übliche Maß auf drei Euro/m² und mehr. Kardinal Schönborn zahle „Apothekerpreise“ und überfordere damit rechtschaffene Landwirte, kritisiert ein Ortskundiger gegenüber

BLICK INS LAND. Eine Kaufvertrag-Kopie mit der Unterschrift seiner Eminenz liegt der Redaktion vor. „Landwirte ohne Reserven aus Baulandverkauf steigen meist bei 1,50 Euro pro Quadratmeter aus. Aktive Landwirte zahlen selten mehr als zwei Euro“, so der Agrar-Insider. Mehr könnten selbst patente Betriebe in 35 Jahren aus der landwirtschaftlichen Tätigkeit nicht aufbringen. „Ein absoluter Grenzkostenpreis – ohne Gelder aus dem Nebenerwerb oder aus Baulandverkäufen nicht zu erwirtschaften.“ Bezogen auf den landwirtschaftlichen Ertragswert von Grund und Boden seien kaum mehr als zehn oder 20 Cent pro Quadratmeter gerechtfertigt. Der Durchschnittspreis für Ackerland um Dürnkrot-Jedenspeigen liegt bei 1,70 Euro/m². Kleinere Bauern mit geringem Umsatz könnten bei solchen von kirchlichen Expansionsgelüsten oder Liebhabern getriebenen Preisen dagegen kaum die Grunderwerbsteuer finanzieren.

Der agrarische Bodenmarkt in Österreich ist heiß umkämpft, weiß ein beedeter, sachkundiger Branchenkenner. Er sagt: „In Niederösterreich gibt es schon Orte, wo 90 Prozent der Flächen nicht mehr Landwirten gehören.“ Im Schnitt seien es wohl rund 30 Prozent. Das Hauptproblem aus Sicht der Bauern: Nichtagrarier ohne Vorstellung von der Rentabi-

lität der Landwirtschaft treiben den Preis. Verkehrs- und Ertragswerte driften immer extremer auseinander. In Westösterreich und in Stadtrandlagen seien die Kaufpreise längst „absurd hoch“. International dagegen würden selbst von finanzstarken Investoren kaum mehr als 20 bis 30 Cent/m² für gutes Agrarland bezahlt. Die Gefahr, dass die agrarische Immobilienblase platzt, ist groß. „Kommt die Besteuerung von Hofübergabe oder Erbschaft nach Verkehrswerten, wie angesichts leerer Staatskassen zuletzt immer öfter gefordert, kracht das System.“

Erste Auswirkungen drohen ab Jänner 2013, wenn bei Schenkungen und Erbschaften die Eintragungsgebühr ins Grundbuch vom Verkehrswert berechnet wird. Die Gebühr erhöht sich dann – basierend auf bisherigen Grundstückspreisen – ohnehin um ca. das 15-fache gegenüber der bisherigen Grundlage Einheitswert. Wird der Kauf des Erzbistums von der Grundverkehrskommission genehmigt und dient dann als Maßstab der Verkehrswert, fallen demnächst bis zu 30-fach höhere Gebühren an.

Auch in Ostdeutschland kauft der Klerus verstärkt Agrarland und berappt dafür Höchstpreise. „Über den Ertragswerten kaufen können nur Gesellschaften und die Kirche,

die keine Übernahmen oder Erbschaften zu finanzieren haben.“ So ist das Erzbistum Wien eine – steuerbegünstigte – Stiftung aus dem Jahre 1469 (!). „Ein bäuerlicher Betrieb hätte seither gut zwanzig Hofübergaben zu finanzieren gehabt. Deswegen ist die Caritas ja für die Erbschaftssteuer, aber gegen Vermögenssteuern“, ätzen Kirchenkritiker. Derweil fordern die Bischöfe die Umverteilung von Vermögen und die Sternsinger-Aktion kämpft gegen „Land Grabbing“ in der Dritten Welt.

Ein gewaltiger Teil des agrarischen Immobilienvermögens in Österreich gehört dem Staat (Bundesforste) oder der Kirche, etwa dem Stift Heiligenkreuz (rund 1200 ha), dem Wiener Erzbistum (850 ha), dem Stift Melk (800 ha) oder dem Schottenstift (500 ha). In der Verfassung (Artikel 6, 2. Satz Staatsgrundgesetz) ist hinsichtlich der Freiheit des Bodenerwerbs übrigens festgelegt: „Für die tote Hand sind Beschränkungen des Rechtes, Liegenschaften zu erwerben und über sie zu verfügen, im Wege des Gesetzes aus Gründen des öffentlichen Wohles zulässig.“ Würde man dieses geltende Verfassungsrecht mit Leben erfüllen, könnte man daraus wohl auch folgende Forderung ableiten: kein Kauf landwirtschaftlicher Grundstücke durch Kirche, Stiftungen, Immobilienfonds und Aktiengesellschaften. **B. W. ♦**