

Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

KWL

Erläuterungen zum Fragebogen

Stand: 19.05.2020

- 1** Gutachterausschüsse für Grundstückswerte tragen hier die siebenstellige vom Statistischen Bundesamt im Rahmen des Häuserpreisindex vergebene Berichtseinheit-ID ein. Finanzämter tragen die vierstellige Finanzamtsnummer ein. Diese wird rechtsbündig eingetragen und mit führenden Nullen auf sieben Stellen aufgefüllt.
- 2 Kennnummer des Kauffalles**

Die Kennnummer des Kauffalles ist das (eindeutige) Identifizierungsmerkmal, mit dem der Kaufvertrag bei den Gutachterausschüssen bzw. Finanzämtern nachvollzogen und recherchiert werden kann. Sie ist rechtsbündig einzutragen und unterliegt keinen formalen Vorgaben. Es besteht auch die Möglichkeit die Einheitswertaktennummer einzutragen. Bei Kaufverträgen, die mehrere Grundstücke umfassen, die in einzelne Kauffälle aufgespalten werden, kann die Kennnummer bzw. Einheitswertaktennummer für alle im Kaufvertrag genannten Grundstücke verwendet werden. Die Kennnummer des Kauffalles soll auch dann für die Transaktion unverändert bestehen bleiben, wenn Merkmale dieser Erhebung nach der Übermittlung an das Statistische Landesamt bekannt und ggf. ergänzt werden (Aktualisierung des Datensatzes).
- 3 Kaufdatum des Grundstücks**

Es ist das Datum der Beurkundung des Kaufvertrages einzutragen, das dem Kaufvertrag zu entnehmen ist.
- 4 Lage des Grundstücks**

Alle regionalen Angaben beziehen sich auf den Standort des veräußerten Grundstücks.

Als Gemeindegeschlüssel ist der 8-stellige amtliche Gemeindegeschlüssel anzugeben. Die ersten beiden Stellen stehen für das Bundesland. Stelle drei bis fünf für den Landkreis bzw. die kreisfreie Stadt wobei die dritte Stelle, wenn vorhanden, den Regierungsbezirk repräsentiert. In Baden-Württemberg verschlüsselt die vierte Stelle den Regionalverband der Gemeinde. Die Stellen sechs, sieben und acht stehen für die Gemeinden.

Zusätzlich zum Gemeindegeschlüssel sind die Angaben zu Gemarkung, Flur und Flurstück zu machen. Soweit bekannt, soll auch die Geokoordinate angegeben werden. Handelt es sich um einen Kauffall mit mehreren Flurstücken, so ist das größte Flurstück anzugeben. Ist die Größe der einzelnen Flurstücke nicht bekannt, so ist das zuerst genannte Flurstück einzutragen. Für die Geokoordinate ist die Schreibweise nach dem Europäischen Terrestrischen Referenzsystem 1989 ETRS89/UTM (Universal Transverse Mercator) zu verwenden, welche auch im Geodateninformationssystem GIS vorliegt.
- 5 Rechtsform Veräußerin/Veräußerer Erwerberin/Erwerber**

Unter „**Natürlichen Personen**“ sind z. B. Einzelpersonen, Ehepaare, Geschwister, Erbengemeinschaften, Gesellschaften bürgerlichen Rechts etc., Personengemeinschaften zu verstehen. Unter „**Juristischen Personen des privaten Rechts**“ werden z. B. eingetragene Vereine, Genossenschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Aktiengesellschaften, Anstalten oder Stiftungen des privaten Rechts gefasst. „**Juristische Personen des öffentlichen Rechts**“ umfasst Bund, Land, Regierungsbezirk, Kreis, Gemeinde, Bezirks-, Kreis- oder Gemeindeverband, Kirche, kirchliche Anstalt etc. sowie Anstalten oder Stiftungen des öffentlichen Rechts.

Landwirte können sowohl Einzelunternehmen (Natürliche Person) als auch große landwirtschaftliche Unternehmen (Juristische Person des privaten Rechts) sein.

Bei der Rechtsform ist nur jeweils eine Angabe je Kauffall für Veräußerin/Veräußerer und Erwerberin/Erwerber möglich.
- 6** Unter **Landwirtinnen/Landwirte** fallen sowohl Haupterwerbs- als auch Nebenerwerbslandwirtinnen und -landwirte. Ist nicht bekannt ob es sich bei der Erwerberin/dem Erwerber und/oder der Veräußerin/dem Veräußerer um eine Landwirtin/einen Landwirt oder eine Nicht-Landwirtin/einen Nicht-Landwirt handelt, ist „Unbekannt“ anzugeben.

Laut des Gesetzes über die Alterssicherung der Landwirte (ALG) § 1, Absatz 2 ist Landwirt, „wer als Unternehmer ein auf Bodenbewirtschaftung beruhendes Unternehmen der Landwirtschaft betreibt, das die Mindestgröße (Absatz 5) erreicht. Unternehmer ist, wer seine berufliche Tätigkeit selbstständig ausübt. Beschränkt haftende Gesellschafter einer Personenhandelsgesellschaft oder Mitglieder einer juristischen Person gelten als Landwirt, wenn sie hauptberuflich im Unternehmen tätig und wegen dieser Tätigkeit nicht kraft Gesetzes in der gesetzlichen Rentenversicherung versichert sind.“ Zudem gilt entsprechend Absatz 3 ebenfalls „Der Ehegatte eines Landwirts nach Absatz 2 [...] als Landwirt, wenn beide Ehegatten nicht dauernd getrennt leben und der Ehegatte nicht voll erwerbsgemindert nach § 43 Absatz 2 des Sechsten Buches Sozialgesetzbuch ist. ...“. Bezüglich der Mindestgröße eines landwirtschaftlichen Unternehmens besagt Absatz 5 „Ein Unternehmen der Landwirtschaft erreicht dann die Mindestgröße, wenn sein Wirtschaftswert einen von der landwirtschaftlichen Alterskasse unter Berücksichtigung der örtlichen oder regionalen Gegebenheiten festgesetzten Grenzwert erreicht; der Ertragswert für Nebenbetriebe bleibt hierbei unberücksichtigt.“ Entsprechend Absatz 7 handelt es sich nicht um einen Landwirt, wenn „... ein Unternehmen der Landwirtschaft ohne die Absicht der nachhaltigen Gewinnerzielung...“ betrieben wird.
- 7** Unter „**familiäre Beziehungen**“ sind Verwandte in gerader Linie, Ehepartner/in sowie eingetragene/r Lebenspartner/in zu fassen. Ist nicht bekannt, ob eine familiäre Beziehung nach dieser Definition besteht, ist „Unbekannt“ anzugeben.
- 8** Als **Gesamtfläche** ist die Gesamtfläche des veräußerten Grundstücks nach der Definition der „Landwirtschaftlich genutzten Fläche“ (LF) und weiterer mitveräußerter Flächen, die nicht unter diese Abgrenzung fallen (sofern mindestens 90 % auf die landwirtschaftliche Nutzung entfallen), zu verstehen. Siehe hierzu auch die Ausfüllhinweise.

„**Ackerland**“ beinhaltet Ackerland einschließlich gärtnerische Kulturen, Erdbeeren und Gartenbauerzeugnisse unter hohen begehbaren Schutzabdeckungen sowie aus der landwirtschaftlichen Erzeugung genommenes Ackerland.

„**Dauergrünland**“ beinhaltet Flächen, die durch Einsaat oder durch Selbstaussaat zum Anbau von Gräsern oder anderen Grünfütterpflanzen genutzt und mindestens fünf Jahre nicht als Acker genutzt werden. Wenn nicht bekannt ist, seit wann die Fläche als Grünland genutzt wird, soll sie als Dauergrünland eingeordnet werden.

Unter der „**Sonstigen landwirtschaftlich genutzten Fläche**“ werden alle landwirtschaftlich genutzten Flächen zusammengefasst, die gemäß der vorangestellten Definition nicht „Ackerland“ oder Dauergrünland“ sind. Alle Flächen sind in vollen Quadratmeter anzugeben.

- 9** Der Kaufpreis ist der Gesamtpreis des Grundstücks sowie eventuell mitveräußerter Güter laut Kaufvertrag in vollen Euro.
- 10** Im Falle mehrerer veräußerter Grundstücke innerhalb eines Kaufvertrages, die keine Einzelpreise ausweisen, ist hier „Ja“ anzugeben. Mehrere veräußerte Grundstücke innerhalb eines Kaufvertrages mit einzeln aufgeführten Kaufpreisen stellen jeweils eigene Kauffälle dar, sodass die Frage mit „Nein“ zu beantworten ist.
- 11** Weitere Wertgegenstände können sein: Aufwuchs, Maschinen und Geräte, Bewässerungsanlagen, hohe begehbare Schutzabdeckungen, Immobilien usw. Unter Rechte und Pflichten fallen beispielsweise Altenteile, bestehende Pachtverträge, Nießbrauch sowie Hypotheken.
- 12** Die „künftige“ Nutzung umfasst einen Zeitrahmen von mindestens fünf Jahren. Ist nicht bekannt, ob die Fläche künftig für die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist oder nicht, ist „Unbekannt“ anzugeben.
- 13** Die volle Ertragsmesszahl (ohne Nachkommastellen) aus der amtlichen Bodenschätzung ist dem Liegenschaftskataster zu entnehmen. Im Falle mehrerer veräußerter Flurstücke, soll die Angabe zum größten Flurstück gemacht werden.

- 14** Ein ungewöhnlicher Geschäftsverkehr liegt vor, wenn der Kaufpreis von ungewöhnlichen Umständen des Besitzerwechsels oder ungewöhnlichen Eigenschaften des Grundstücks beeinflusst ist.

Ein ungewöhnlicher Geschäftsverkehr liegt unter anderem vor bei Eigentumsübergängen aufgrund von Abfindungen, unentgeltlicher Zuteilung von Land, Flurbereinigungsverfahren, beschleunigten Zusammenlegungsverfahren, Landtauschverfahren, Zwangsversteigerungen, Erbschaften, Erbbauauseinandersetzungen, Schenkungen, Auflösung eines Treuhandverhältnisses, Liebhaberpreisen, Veräußerungen innerhalb eines Dienstverhältnisses, Grunddienstbarkeit, Notverkauf, Insolvenz-Verfahren, Konkurs, Zukauf, Ersatzlandkauf, Enteignung, für das jeweilige Grundstück besondere preisbeeinflussende Zuschnitte und Bodenlasten.

Die unter den ungewöhnlichen Geschäftsverkehr fallenden Transaktionen sind zu erfassen und zu übermitteln, werden unter **14** jedoch mit „Ja“ gekennzeichnet.

Sofern unter **7** mit „Ja“ (familiäre Beziehung liegt vor) geantwortet wurde und keine weiteren wertbeeinflussenden Faktoren vorliegen, ist kein ungewöhnlicher Geschäftsverkehr anzugeben und die Frage mit „Nein“ zu beantworten. Sofern unter **7** mit „Ja“ (familiäre Beziehung liegt vor) geantwortet wurde und darüber hinaus gehende zusätzliche ungewöhnliche Umstände vorliegen, ist die Frage mit „Ja“ zu beantworten.

- 15** In diesem Freitextfeld können zusätzliche, nicht über den Merkmalskatalog abgedeckte Mitteilungen an das Statistische Landesamt übermittelt werden. Hier kann beispielsweise angegeben werden, aus welchem Grund es sich um keinen gewöhnlichen Geschäftsverkehr handelt oder welche Nummern die weiteren Flurstücke des Kauffalls haben.