

Tietz, Andreas

**Research Report**

## Bodengebundene Einkommensteuern in einer strukturschwachen ländlichen Gemeinde

Thünen Report, No. 69

**Provided in Cooperation with:**

Johann Heinrich von Thünen Institute, Federal Research Institute for Rural Areas, Forestry and Fisheries

*Suggested Citation:* Tietz, Andreas (2019) : Bodengebundene Einkommensteuern in einer strukturschwachen ländlichen Gemeinde, Thünen Report, No. 69, ISBN 978-3-86576-197-2, Johann Heinrich von Thünen-Institut, Braunschweig, <https://doi.org/10.3220/REP1557756881000>

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/196907>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*

# Bodengebundene Einkommensteuern in einer strukturschwachen ländlichen Gemeinde

Andreas Tietz

Thünen Report 69

**Bibliografische Information:**  
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikationen in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet unter [www.dnb.de](http://www.dnb.de) abrufbar.

*Bibliographic information:*  
*The Deutsche Nationalbibliothek (German National Library) lists this publication in the German National Bibliography; detailed bibliographic data is available on the Internet at [www.dnb.de](http://www.dnb.de)*

Bereits in dieser Reihe erschienene Bände finden Sie im Internet unter [www.thuenen.de](http://www.thuenen.de)

*Volumes already published in this series are available on the Internet at [www.thuenen.de](http://www.thuenen.de)*

**Zitationsvorschlag – Suggested source citation:**

**Tietz A (2019)** Bodengebundene Einkommensteuern in einer strukturschwachen ländlichen Gemeinde. Braunschweig: Johann Heinrich von Thünen-Institut, 87 p, Thünen Rep 69, DOI:10.3220/REP1557756881000

Die Verantwortung für die Inhalte liegt bei den jeweiligen Verfassern bzw. Verfasserinnen.

*The respective authors are responsible for the content of their publications.*



THÜNEN

## Thünen Report 69

Herausgeber/Redaktionsanschrift – *Editor/address*

Johann Heinrich von Thünen-Institut  
Bundesallee 50  
38116 Braunschweig  
Germany

[thuenen-report@thuenen.de](mailto:thuenen-report@thuenen.de)  
[www.thuenen.de](http://www.thuenen.de)

ISSN 2196-2324

ISBN 978-3-86576-197-2

DOI: 10.3220/REP1557756881000

urn:nbn:de:gbv:253-201905-dn061004-5

# Bodengebundene Einkommensteuern in einer strukturschwachen ländlichen Gemeinde

Andreas Tietz

Thünen Report 69

VERANTWORTLICHE AUTOREN:

Dipl.-Ing. agr. Andreas Tietz  
Thünen-Institut für Ländliche Räume

Johann Heinrich von Thünen-Institut  
Bundesforschungsinstitut für Ländliche Räume, Wald und Fischerei  
Bundesallee 64  
D-38116 Braunschweig

Telefon: +49 531 596-5169  
Fax: +49 531 596-5599  
E-Mail: [andreas.tietz@thuenen.de](mailto:andreas.tietz@thuenen.de)

**Thünen Report 69**

Braunschweig/Deutschland, Mai 2019

## Kurzfassung

In diesem Bericht wird für eine ländliche Gemeinde im Landkreis Stendal (Sachsen-Anhalt) die Höhe der Steuern abgeschätzt, die auf Einkünfte aus der Verpachtung und Bewirtschaftung von Landwirtschaftsfläche im Gemeindegebiet zu entrichten sind. Zudem wird ermittelt, welcher Anteil dieser Steuern der Gemeinde selbst zukommt und welcher Anteil ihr dadurch entgeht, dass Teile der Landwirtschaftsfläche Eigentümern mit auswärtigem Wohnsitz gehören bzw. von auswärtigen Landwirten bewirtschaftet werden. Die Untersuchung beruht auf Daten aus den Liegenschafts- und Grundsteuersystemen der Gemeinde, die im Hinblick auf die Wohnsitze der Steuerpflichtigen ausgewertet wurden. Die Untersuchung zeigt, dass mehr als die Hälfte des privaten landwirtschaftlichen Flächeneigentums auf nicht Ortsansässige entfällt und mehr als die Hälfte der Landwirtschaftsfläche von auswärtigen Landwirten bewirtschaftet wird. Die Steuereinnahmen, die der Gemeinde dadurch entgehen, sind aber relativ gering im Verhältnis zu anderen Finanzierungsquellen im Gemeindehaushalt. In agrarstruktureller Hinsicht zeigt diese Untersuchung erstmals an einem konkreten Beispiel eine Methode zur Ermittlung von Eigentums- und Bewirtschaftungskonzentration landwirtschaftlicher Flächen auf Gemeindeebene.

**Schlüsselwörter:** Agrarstruktur, Einkommensteuer, Bodeneigentum

**JEL:** H24, H71, Q15

## Abstract

In this report, for a specific rural municipality the income tax amount is estimated that is paid by farmers and landowners on their income from farming or leasing land in the municipal territory. Furthermore, the share of this tax amount is assessed that is attributable to other communes due to the fact that farmers and landowners in parts are not resident in the municipality itself. This investigation is based on real-estate data and property taxpayers' data that have been analysed with regard to the taxpayers' residence. It is shown that more than half of the municipality's agricultural property belongs to owners living in other communes, and more than half of the agricultural land is managed by farmers residing outside the municipal territory. However, the income tax amount that is foregone by this municipality is relatively low, compared with other financial sources of the municipal budget. With respect to agricultural structures, this study for the first time provides a concrete example for the assessment of land ownership and land management concentration using municipal real-estate data.

**Keywords:** Agricultural structures, income tax, land ownership

**JEL:** H24, H71, Q15

## Inhaltsverzeichnis

<b>Kurzfassung</b>	<b>i</b>
<b>Abstract</b>	<b>i</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>III</b>
<b>Kartenverzeichnis</b>	<b>III</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>III</b>
<b>Zusammenfassung</b>	<b>i</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1 Vorstellung der Untersuchungsregion	2
1.2 Vorgehensweise der Untersuchung	3
<b>2 Daten</b>	<b>5</b>
2.1 Liegenschaftsdaten	5
2.2 Grundsteuerdaten	6
2.3 Verarbeitung und Anonymisierung der Daten	8
<b>3 Ergebnisse der Auswertung</b>	<b>9</b>
3.1 Altmärkische Wische	9
3.1.1 Auswertung der Liegenschaftsdaten	9
3.1.2 Auswertung der Grundsteuerdaten	13
3.1.3 Landwirte in Altmärkische Wische	15
3.1.4 Bilanz: Flächeneigentum und -bewirtschaftung in Altmärkische Wische	17
3.2 Hansestadt Seehausen (Altmark)	20
3.2.1 Auswertung der Liegenschaftsdaten	21
3.2.2 Auswertung der Grundsteuerdaten	25
3.2.3 Landwirte in Seehausen	26
3.2.4 Bilanz: Flächeneigentum und -bewirtschaftung in Seehausen	28
3.3 Hansestadt Osterburg (Altmark)	29
3.3.1 Auswertung der Liegenschaftsdaten	29
3.3.2 Auswertung der Grundsteuerdaten	34
3.3.3 Landwirte in Osterburg	35
3.3.4 Bilanz: Flächeneigentum und -bewirtschaftung in Osterburg	37
3.4 Hansestadt Werben (Elbe)	38

3.4.1	Auswertung der Liegenschaftsdaten	38
3.4.2	Auswertung der Grundsteuerdaten	43
3.4.3	Landwirte in Werben	44
3.4.4	Bilanz: Flächeneigentum und -bewirtschaftung in Werben	46
<b>4</b>	<b>Bodengebundene Einkommensteuern in Altmärkische Wische</b>	<b>49</b>
4.1	Pachteinnahmen	49
4.2	Einnahmen aus der Landwirtschaft	51
4.3	Einkommensteuersatz	52
4.4	Besonderheiten bei gewerblicher Landwirtschaft	54
4.5	Steuereinnahmen der Gemeinde Altmärkische Wische	55
4.6	Entgangene Steuereinnahmen durch auswärtigen Bodenbesitz	57
<b>5</b>	<b>Diskussion der Ergebnisse</b>	<b>61</b>
5.1	Daten und Methodik	61
5.1.1	Identität der Eigentümer und Steuerpflichtigen	61
5.1.2	Wohnsitz der Eigentümer und Steuerpflichtigen	62
5.1.3	Landwirteigenschaft	63
5.1.4	Ermittlung der bewirtschafteten Fläche	63
5.1.5	Ungeklärte Eigentumsverhältnisse	64
5.1.6	Tatsächliche Nutzungsverhältnisse	65
5.1.7	Abschätzung der Steuereinnahmen	66
5.2	Relevanz der Ergebnisse	67
5.2.1	Steuerrechtliche Bedeutung	67
5.2.2	Agrarstrukturpolitische Bedeutung	69
5.3	Weiterer Forschungsbedarf	71
	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>75</b>



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bilanz der Eigentums- und bewirtschafteten Flächen von Altmärkische Wische im Verhältnis zu den Nachbargemeinden	20
Abbildung 2:	Landwirtschaftsfläche in Altmärkische Wische: Verteilung der bodengebundenen Einkommensteuereinnahmen und Pachteinnahmen öffentlicher Körperschaften auf regionale Gebietseinheiten	59

## Kartenverzeichnis

Karte 1:	Räumliche Lage des Untersuchungsgebiets	3
----------	---	---

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Nutzungsarten in Altmärkische Wische gemäß Liegenschaftskataster	9
Tabelle 2:	Grundstückseigentum nach Art der Eigentümer in Altmärkische Wische	10
Tabelle 3:	Regionale Zuordnung der Eigentümer in Altmärkische Wische	13
Tabelle 5:	Regionale Zuordnung der Grundsteuer-A-Pflichtigen in Altmärkische Wische	15
Tabelle 6:	Landwirte in Altmärkische Wische mit ihrer Eigentums- und Pachtfläche	16
Tabelle 7:	Landwirte in Altmärkische Wische nach Rechtsform und regionaler Zuordnung	17
Tabelle 8:	Landwirtschaftsfläche in Eigentum und Bewirtschaftung durch Steuerpflichtige aus Altmärkische Wische und außerhalb	18
Tabelle 9:	Nutzungsarten in Seehausen gemäß Liegenschaftskataster	21
Tabelle 10:	Grundstückseigentümer nach Typen in Seehausen	22
Tabelle 11:	Regionale Zuordnung des Flächeneigentums in Seehausen	24
Tabelle 12:	Einordnung des Flächeneigentums in Seehausen nach Typen ländlicher Räume	25
Tabelle 13:	Regionale Zuordnung der Grundsteuer-A-Pflichtigen in Seehausen	26
Tabelle 14:	Landwirte in Seehausen mit ihrer Eigentums- und Pachtfläche	27
Tabelle 15:	Landwirte in Seehausen nach Rechtsform und regionaler Zuordnung	28
Tabelle 16:	Landwirtschaftsfläche in Eigentum und Bewirtschaftung durch Steuerpflichtige aus Seehausen	29
Tabelle 17:	Flächennutzung der Hansestadt Osterburg laut Liegenschaftsdaten	30
Tabelle 18:	Grundstückseigentümer nach Typen in Osterburg	31

Tabelle 19:	Regionale Zuordnung des Flächeneigentums in Osterburg	33
Tabelle 20:	Einordnung des Flächeneigentums in Osterburg nach Typen ländlicher Räume	34
Tabelle 21:	Regionale Zuordnung der Grundsteuer-A-Pflichtigen und ihrer bewirtschafteten Fläche in Osterburg	35
Tabelle 22:	Landwirte in Osterburg mit bewirtschafteter Fläche (Eigentum und Pacht)	36
Tabelle 23:	Landwirte in Osterburg nach Rechtsform und regionaler Zuordnung	37
Tabelle 24:	Landwirtschaftsfläche in Eigentum und Bewirtschaftung durch Steuerpflichtige aus Osterburg	38
Tabelle 25:	Nutzungsarten in Werben gemäß Liegenschaftskataster	39
Tabelle 26:	Grundstückseigentümer nach Typen in Werben	40
Tabelle 27:	Regionale Zuordnung des Flächeneigentums in Werben	42
Tabelle 28:	Einordnung des Flächeneigentums in Werben nach Typen ländlicher Räume	43
Tabelle 29:	Regionale Zuordnung der Grundsteuer-A-Pflichtigen in Werben	44
Tabelle 30:	Landwirte in Werben mit ihrer Eigentums- und Pachtfläche	45
Tabelle 31:	Landwirte in Werben nach Rechtsform und regionaler Zuordnung	46
Tabelle 32:	Landwirtschaftsfläche in Eigentum und Bewirtschaftung durch Steuerpflichtige aus Werben	47
Tabelle 33:	Betriebswirtschaftlicher Gewinn je Hektar Pachtfläche* der BMEL-Testbetriebe in Sachsen-Anhalt	52
Tabelle 34:	Einkommensteuer von Steuerpflichtigen verschiedener Einkommensklassen in Sachsen-Anhalt im Jahr 2013	53
Tabelle 35:	Einnahmen der Gemeinde Altmärkische Wische aus der bodengebundenen Einkommensteuer bei verschiedenen Steuersätzen	56
Tabelle 36:	Einnahmen der Gemeinde Altmärkische Wische aus der bodengebundenen Einkommensteuer unter Berücksichtigung der Fläche in den Nachbargemeinden	57
Tabelle 37:	Steuereinnahmen anderer Gemeinden auf die Erträge aus Landwirtschaftsfläche in Altmärkische Wische	58
Tabelle 38:	Steuereinnahmen anderer Gemeinden unter Berücksichtigung landwirtschaftlicher Gewerbebetriebe	60
Tabelle 39:	Einkünfte im Gemeindehaushalt von Altmärkische Wische in den Jahren 2015 und 2016	68

## Zusammenfassung

Als „bodengebundene Einkommensteuern“ werden in der vorliegenden Studie die Teile der Einkommensteuer bezeichnet, die auf Einkünfte aus der Verpachtung und Bewirtschaftung von Landwirtschaftsfläche zu entrichten sind. Solche Einkünfte werden stets am Wohnsitz des Steuerpflichtigen versteuert.

In diesem Bericht wird für die strukturschwache ländliche Gemeinde Altmärkische Wische im Landkreis Stendal (Sachsen-Anhalt) die Höhe der bodengebundenen Einkommensteuern abgeschätzt. Zudem wird ermittelt, welcher Anteil dieser Steuern der Gemeinde selbst zukommt und welcher Anteil ihr dadurch entgeht, dass Teile der Landwirtschaftsfläche Eigentümern mit auswärtigem Wohnsitz gehören bzw. von auswärtigen Landwirten bewirtschaftet werden.

Zu diesem Zweck hat die Gemeinde sowohl ihre Liegenschaftsdaten mit Namen und Anschriften der grundbuchmäßigen Flächeneigentümer als auch Daten der zur Grundsteuer A veranlagten Bewirtschafter land- und forstwirtschaftlicher Fläche zur Verfügung gestellt. Zur Ermittlung von Nachbarschaftseffekten haben auch die drei unmittelbar angrenzenden Nachbargemeinden entsprechende Daten übermittelt. Die Daten wurden anonymisiert ausgewertet, um die folgenden Fragen zu beantworten:

- (1) Welcher Anteil der Landwirtschaftsfläche der Gemeinden befindet sich im Eigentum von Ortsansässigen sowie von Bewohnern anderer Gebietseinheiten (Verbandsgemeinde, Landkreis, Land, übriges Bundesgebiet, Ausland)?
- (2) Welcher Anteil der Landwirtschaftsfläche der Gemeinden wird von ortsansässigen sowie von auswärtigen Landwirten in den entsprechenden Gebietseinheiten bewirtschaftet?
- (3) Wie hoch sind die bodengebundenen Einkommensteuern, und welcher Anteil davon entfällt auf die Gemeinde Altmärkische Wische?

Für die Gemeinde Altmärkische Wische ergibt die Untersuchung, dass sich rund 59 % der gesamten Landwirtschaftsfläche (5.589 ha) im Eigentum von nicht ortsansässigen Personen oder Institutionen befinden. Einkommensteuerlich relevant ist davon aber nur die Fläche im Eigentum privater Personen und Unternehmen. Betrachtet man diese Fläche (4.431 ha), so sind 52 % davon im Eigentum von Personen mit auswärtigem Wohnsitz und 48 % im Eigentum ortsansässiger Bürger. Die Fläche im Eigentum von Körperschaften mit öffentlichen Aufgaben (1.158 ha) gehört überwiegend (zu 86 %) Institutionen, die außerhalb der Gemeinde ansässig sind, und nur zu 14 % Institutionen innerhalb der Gemeinde.

Die Verhältnisse bei der Flächenbewirtschaftung sind ähnlich wie beim privaten Eigentum: Rund 51 % der Landwirtschaftsfläche in Altmärkische Wische werden von Landwirten aus anderen Gemeinden bewirtschaftet und 49 % von einheimischen Landwirten.

Die Größe des auswärtigen Bodenbesitzes ist relativ hoch, vergleicht man sie mit den drei angrenzenden Nachbargemeinden. In Seehausen, Osterburg und Werben ist der Flächenanteil der ortsansässigen Eigentümer und auch der ortsansässigen Bewirtschafter zum Teil deutlich höher als in Altmärkische Wische.

Auch die Nachbarschaftsbeziehungen sind sehr ungleichgewichtig: Eigentümern aus den drei Nachbargemeinden gehört doppelt so viel Fläche in Altmärkische Wische wie umgekehrt. Die Fläche in Altmärkische Wische, die von Landwirten aus den drei Nachbargemeinden bewirtschaftet wird, ist in der Summe sogar fast fünfmal so groß wie die Fläche in den Nachbargemeinden, die von Landwirten aus Altmärkische Wische bewirtschaftet wird.

Die bodengebundenen Einkommensteuern in der Gemeinde betragen bei Annahme eines Einkommensteuersatzes von 15 %, der etwa dem Landesdurchschnitt entspricht, rund 9,00 Euro je Hektar verpachteter Fläche und 5,54 Euro je Hektar landwirtschaftlich (nicht gewerblich) bewirtschafteter Fläche. Bei der herrschenden Bodenverteilung erhält die Gemeinde Altmärkische Wische anteilige Einkommensteuern in Höhe von rund 38.000 Euro im Jahr, davon etwa 4.000 Euro durch Landeigentum bzw. -bewirtschaftung in den drei Nachbargemeinden.

Betrachtet man die gesamten auf Landwirtschaftsfläche in der Gemeinde Altmärkische Wische entstehenden Steuereinnahmen in Höhe von rund 70.000 Euro, so kommen davon 49 % der Gemeinde selbst, 9 % den anderen Mitgliedsgemeinden der Verbandsgemeinde und 18 % anderen Gemeinden im Landkreis Stendal zugute. Fast ein Viertel der Steuereinnahmen fließt in weit entfernte Gemeinden im übrigen Bundesgebiet.

Die öffentlichen Körperschaften zahlen zwar keine Steuern, doch können sie ihre Landwirtschaftsfläche verpachten. Legt man einen Durchschnittspachtpreis von 400 Euro/ha zugrunde, so entstehen den öffentlichen Körperschaften aus der Fläche in Altmärkische Wische insgesamt rund 460.000 Euro Pachteinnahmen. Diese fließen zu 68 % an Körperschaften des Bundes, zu 18 % an Körperschaften des Landes und nur zu 14 % an Körperschaften im Gemeindegebiet. Die Gemeinde selbst erzielt auf ihrem eigenen Land nach dieser Annahme Pachteinnahmen in Höhe von 16.400 Euro pro Jahr.

Die Ergebnisse sind mit einigen Unsicherheiten behaftet, die sowohl in der Natur der Datenquellen als auch in den getroffenen Annahmen liegen. So sind die Flurstücke im Grundbuch vielfach im Gemeinschafts- oder Bruchteilseigentum mehrerer Personen. Für die Auswertung wurden die Flurstücke jeweils derjenigen Person zugewiesen, die gemäß einer möglichst plausiblen Annahme die Verfügungsmacht über das Grundstück hat. Auch die Abschätzung der bewirtschafteten Fläche aus den Daten der Grundsteuer A weist Unschärfen auf.

Für die Abschätzung der bodengebundenen Einkommensteuern waren Annahmen über zu versteuernde Gewinne der Landwirtschaft zu treffen, die ebenso mit Unsicherheiten behaftet sind wie die Annahme durchschnittlicher Einkommensteuersätze von Grundstückseigentümern und

Landwirten. Hinsichtlich der zuletzt genannten Unsicherheit werden drei Szenarien mit unterschiedlichen Durchschnittssteuersätzen gerechnet.

Die Ergebnisse zeigen in steuerrechtlicher Hinsicht, dass aufgrund des hohen Anteils an auswärtigem Bodenbesitz nur die Hälfte der bodengebundenen Einkommensteuern die Gemeinde Altmärkische Wische erreicht. Es ist anzunehmen, dass der Anteil auswärtigen Bodenbesitzes im Zeitablauf eher noch steigen wird.

Selbst in dieser sehr strukturschwachen Gemeinde leisten die Einnahmen aus der bodengebundenen Einkommensteuer aber im Vergleich zu anderen Einnahmequellen keinen sehr großen Beitrag zur Finanzierung des Gemeindehaushalts. Würden diese Steuern zu 100 % an die Gemeinde gehen, so wären damit nur etwa 10 % des Gemeindehaushalts abgedeckt. Die Einnahmen aus dem Kommunalen Finanzausgleich, aber auch aus der Einkommensteuer auf andere Einkunftsarten sind deutlich höher.

In agrarstruktureller Hinsicht ermittelt diese Untersuchung erstmals an einem konkreten Beispiel Kennzahlen der Eigentums- und Bewirtschaftungskonzentration landwirtschaftlicher Flächen. In der aktuellen politischen Diskussion um die Verhinderung der marktbeherrschenden Stellung von einzelnen Eigentümern oder Betrieben auf dem Bodenmarkt sind solche Kennzahlen von hohem Interesse.

Daher wird angeregt, weitere Forschungsarbeiten zu diesem Thema durchzuführen mit dem Ziel, die hier vorgestellte Methode anhand von Beispielgemeinden in anderen Regionen zu erproben und zu verfeinern sowie weitere Kennzahlen für die Beurteilung von Marktmacht auf dem Bodenmarkt zu gewinnen.

## 1 Einleitung

Diese Untersuchung entstand aufgrund der Initiative des Bürgermeisters der Gemeinde Altmärkische Wische. Dieser hatte im Juni 2017 in einem Brief an das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) beklagt, dass 55 % der Landwirtschaftsfläche in seiner Gemeinde von Landwirten bewirtschaftet würden, die ihren Wohnsitz nicht in der Gemeinde haben. Zudem seien 73 % der Landwirtschaftsfläche in der Hand auswärtiger Eigentümer. Diese Zahlenwerte hatte er überschlägig (mithilfe einfacher Auszählung aus Listen der Gemeindeverwaltung) ermittelt. Die aus der Verpachtung und Bewirtschaftung entstehenden Einkünfte würden anderswo versteuert mit der Folge, dass seiner Gemeinde die auf diese Personen entfallenden Anteile an der Einkommensteuer entgingen. Die Gemeinde sei aber auf diese Steuereinnahmen angewiesen, da der Region keine anderen Ertragsquellen zur Verfügung stünden.

Einnahmen aus der Verpachtung von privatem Landeigentum unterliegen der Einkommensbesteuerung. Auch die Gewinne aus einem Landwirtschaftsbetrieb werden als persönliches Einkommen des Landwirts versteuert, sofern der Betrieb nicht gewerblich geführt wird.<sup>1</sup>

Die Problematik der Steuerverluste durch auswärtigen Landbesitz war für das BMEL und auch für den Autor dieser Studie neu, da über diesen Sachverhalt bislang kein Wissen vorliegt. Das Eigentum an Grund und Boden wird in Deutschland statistisch nicht erfasst. Auch für die Frage der regionalen Zugehörigkeit der von Landwirten bewirtschafteten Fläche stehen keine Datenquellen zur Verfügung. Eine vergleichende Einordnung der überschlägig ermittelten Zahlenwerte war somit nicht möglich. Das BMEL bat um eine wissenschaftliche Untersuchung des Sachverhalts.

Für die Zusammenarbeit mit der Ressortforschung war die Gemeinde bereit, ihre verfügbaren Datenquellen mit dem Ziel einer anonymisierten Auswertung zur Verfügung zu stellen. Im Vorfeld der Untersuchung wurde vermutet, dass der beschriebene Sachverhalt vor allem auf wechselseitigen nachbarschaftlichen Beziehungen beruht, d. h. dass z. B. Landwirte aus der Nachbargemeinde Land in Altmärkische Wische pachten, aber umgekehrt ebenso Landwirte aus Altmärkische Wische Land in der Nachbargemeinde pachten. Zwecks Überprüfung dieser These ließen sich auch die drei unmittelbar angrenzenden Nachbargemeinden überzeugen, ihre entsprechenden Datenquellen zur Verfügung zu stellen.

Bei den Datenquellen handelt es sich um Eigentümerdaten aus dem Liegenschaftskataster der betreffenden Gemeinden sowie um Listen der Steuerpflichtigen für die Grundsteuer A in den Gemeinden. Bei letzterer Quelle wird die Besonderheit in den ostdeutschen Bundesländern genutzt, dass die für land- und forstwirtschaftliche Fläche geltende Grundsteuer A bei den Bewirtschaftern erhoben wird. Im früheren Bundesgebiet sind dagegen die grundbuchmäßigen Eigen-

---

<sup>1</sup> Ein Landwirtschaftsbetrieb wird als Gewerbe eingestuft, wenn er eine gewerbliche Rechtsform hat oder bestimmte Grenzen bezüglich der Viehhaltung oder der nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebe überschreitet. In Regionen, die von landwirtschaftlichen Familienbetrieben geprägt sind, ist dies eher die Ausnahme.

tümer steuerpflichtig, eine gemeindebezogene Auswertung der Bewirtschaftungsverhältnisse wäre dort auf diesem Weg nicht möglich.

Die Daten werden in dieser Studie ausgewertet, um die folgenden Fragen zu beantworten:

- (1) Welcher Anteil der Landwirtschaftsfläche der Gemeinden befindet sich im Eigentum von Ortsansässigen sowie von Bewohnern anderer Gebietseinheiten (Verbandsgemeinde, Landkreis, Land, übriges Bundesgebiet, Ausland)?
- (2) Welcher Anteil der Landwirtschaftsfläche der Gemeinden wird von ortsansässigen sowie von auswärtigen Landwirten in den entsprechenden Gebietseinheiten bewirtschaftet?
- (3) Wie hoch sind die bodengebundenen Einkommensteuern, d. h. die Steuern auf Einkünfte aus der Verpachtung und Bewirtschaftung von Landwirtschaftsfläche, und welcher Anteil davon entfällt auf die Gemeinde Altmärkische Wische?

## 1.1 Vorstellung der Untersuchungsregion

Die Gemeinde Altmärkische Wische liegt im Norden des Landkreises Stendal in Sachsen-Anhalt. Sie hat eine flächenmäßige Ausdehnung von 67,1 km<sup>2</sup> und ist mit insgesamt 851 Einwohnern, das sind 13 Einwohner je km<sup>2</sup> (Stand 31.12.2016), äußerst dünn besiedelt. Nach Auskunft des Bürgermeisters ist die Gemeinde sehr strukturschwach. Es gibt kein nennenswertes Gewerbe in Altmärkische Wische und aufgrund der Lage von 80 % der Fläche im Landschafts-, Naturschutz- oder Natura-2000-Gebiet auch keine Eignungsflächen für Wind- oder Solarenergie.

Die Gemeinde wurde 2010 als Zusammenschluss der vier vormals selbständigen Gemeinden Falkenberg, Lichterfelde, Neukirchen und Wendemark gegründet. Altmärkische Wische gehört der Verbandsgemeinde Seehausen (Altmark) an, zusammen mit vier weiteren Gemeinden (Seehausen, Aland, Zehrental, Altmärkische Höhe).

Räumlich liegt Altmärkische Wische im Nordosten der Altmark in der Elbtalau. Als „Wische“ wird die wenige Meter über dem Meeresspiegel gelegene Ebene westlich der Elbe bezeichnet, die von zahlreichen Wasserläufen und Entwässerungsgräben durchzogen ist und einen relativ hohen Grünlandanteil aufweist.<sup>2</sup>

Aufgrund der Lage an der Elbe (vgl. Karte 1) hat die Gemeinde Altmärkische Wische nur drei direkt angrenzende Nachbargemeinden, nämlich die Hansestadt Seehausen (Altmark), die Hansestadt Osterburg (Altmark) sowie die Hansestadt Werben (Elbe). Auf dem Gemeindegebiet Altmärkische Wische existiert keine Brücke oder Fähre über die Elbe. Die nächste Brücke befindet

---

<sup>2</sup> [www.wische.de](http://www.wische.de), aufgerufen am 22.05.2018.

sich ca. 20 km flussaufwärts im Verlauf der Bundesstraße 189 zwischen Geestgottberg (Ortsteil von Seehausen) und Wittenberge. In Werben/Elbe gibt es eine Fährverbindung.

**Karte 1:** Räumliche Lage des Untersuchungsgebiets



Quelle: Eigene Darstellung.

## 1.2 Vorgehensweise der Untersuchung

Der nachfolgende Bericht beschreibt die vorgenommene Untersuchung und stellt ihre Ergebnisse dar. In Kapitel 2 werden zunächst die Datenquellen genauer dargestellt und die Vorgehensweise bei der Verarbeitung und Auswertung erläutert.

Kapitel 3 stellt die Auswertungsergebnisse separat nach den vier analysierten Gemeinden dar. Dabei werden die drei Nachbargemeinden mit derselben Intensität ausgewertet wie Altmärkische Wische, um Kennziffern für Vergleichsmöglichkeiten zu ermitteln.

In Kapitel 4 wird eine Schätzung des bodengebundenen Einkommensteueraufkommens und dessen Verteilung auf die Gemeinde Altmärkische Wische und außerhalb vorgenommen. Für die Nachbargemeinden entfällt diese Steuerschätzung, weil hierfür Daten der weiteren, diesen wiederum benachbarten Gemeinden erforderlich wären.



Kapitel 5 diskutiert die Ergebnisse zunächst hinsichtlich ihrer Bedeutung vor dem Hintergrund der Unsicherheit von Daten und Annahmen. Danach wird die Relevanz der Vorgehensweise und ihrer Ergebnisse unter steuerpolitischen und agrarstrukturpolitischen Aspekten eingeschätzt. Anstelle von Schlussfolgerungen und Empfehlungen, die aus dieser Einzelfallstudie nicht gezogen werden können, wird der Bedarf an weiterer Forschung aufgezeigt.

Die Ergebnisse der Studie wurden Vertretern des BMEL sowie Vertretern der untersuchten Gemeinden in zwei Veranstaltungen im Juni und Oktober 2018 vorgestellt. Die Beteiligten hielten die Ergebnisse größtenteils für plausibel, regten aber eine Anpassung der Annahmen bei den Pachtpreisen an (vgl. Kapitel 4.1).

## 2 Daten

Die für diese Untersuchung relevanten Sachverhalte (Flächeneigentum und Flächenbewirtschaftung) werden mithilfe von unterschiedlichen Datenquellen analysiert. Die Eigentumsverhältnisse gehen aus den Liegenschaftsdaten der untersuchten Gemeinden hervor, während die Bewirtschaftungsverhältnisse mithilfe von Listen der Steuerpflichtigen für die Grundsteuer A ermittelt werden können. Die verwendeten Datenquellen werden nachfolgend charakterisiert, und es wird beschrieben, wie die Daten für die Untersuchung aufbereitet wurden.

### 2.1 Liegenschaftsdaten

Die Liegenschaftsdaten wurden von den Kommunalverwaltungen in Form von CSV-Dateien zur Verfügung gestellt. Der Datensatz ist ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS). Das ALKIS kombiniert Daten unterschiedlicher Herkunft. Die Daten der Flurstücke entstammen dem Amtlichen Liegenschaftskataster, das durch die staatliche Katasterverwaltung (Landesamt für Vermessung und Geoinformation) administriert wird. Die Eigentümerinformationen kommen aus dem Grundbuch, das von den Justizverwaltungen (Grundbuchämter) geführt wird. Die Katasterverwaltung gleicht die flurstücksbezogenen Daten vierteljährlich mit den Eigentümerinformationen in den Grundbuchämtern ab und stellt die aktuellen Informationen den kommunalen Liegenschaftsverwaltungen im ALKIS zur Verfügung.

Der für die Untersuchung übermittelte Datensatz enthält sämtliche Flurstücke auf dem Gebiet der jeweiligen Gemeinde mit Lage (Gemarkung, Flur, Flurstücksnummer), Flurstücksgröße laut Kataster, Nutzungsart und Größe der jeweiligen Nutzung sowie die Namen und Anschriften der Eigentümer. Für die Analyse werden lediglich die (Teil-)Flurstücke mit der Nutzungsart Landwirtschaft verwendet. Damit sind aber zwischen 68 % (Seehausen) und 83 % (Altmärkische Wische) der gesamten Gemeindefläche abgedeckt.

Etwa 10 bis 15 Prozent der Flurstücke sind mehr als einem Eigentümer zugeordnet (Gemeinschafts- oder Bruchteilseigentum) und im Datensatz mehrfach vorhanden. Diese Duplikate müssen zunächst eliminiert werden. Dabei wird das Eigentum jeweils einer Person zugeordnet, und zwar wenn möglich einer Person, die bei anderen Flurstücken in der Gemeinde als Einzeleigentümer geführt wird. Ist das bei keinem der gemeinschaftlichen Eigentümer der Fall, wird das Flurstück einer ortsansässigen Person bzw. derjenigen Person, die der Gemeinde am nächsten wohnt, zugeordnet.

Ein weiterer Konsolidierungsschritt ist die Zusammenführung der Daten von Eigentümern, die unter verschiedenen Bezeichnungen geführt werden. Dies ist vor allem bei Körperschaften und Unternehmen der Fall, die Grundeigentum in mehreren Ortsteilen haben. So ist z. B. das Grundbuch der Gemeinde Altmärkische Wische zusammengesetzt aus vier Gemarkungen, die vor der Gemeindegebietsreform eigenständige Gemeinden waren. Die damals gewählten Namen und

Anschriften der Eigentümer können von (heutigem) Ortsteil zu Ortsteil variieren, denn sie wurden nach der Gebietsreform nicht konsolidiert. Für diese Auswertung ist dies jedoch notwendig.

Die Eigentümer werden anschließend nach Typ (z. B. natürliche Person, (Agrar-)Unternehmen, Kirche, BVVG usw.) und regionaler Zugehörigkeit kategorisiert (siehe hierzu die Auswertungen in Kapitel 3).

## 2.2 Grundsteuerdaten

Die Daten der Grundsteuer-A-Pflichtigen in den Gemeinden wurden ebenfalls durch die Kommunalverwaltungen als Datenauszug in Form einer CSV-Datei zur Verfügung gestellt. Die Daten sind für die Gemeinde über ein EDV-System, das durch das Finanzamt Stendal laufend aktualisiert wird, zugänglich. In den ostdeutschen Bundesländern sind die Bewirtschafter land- und forstwirtschaftlicher Flächen verpflichtet, ihre bewirtschafteten Flächen gegenüber dem Finanzamt jährlich bzw. bei jeder Veränderung zu melden. Sofern die Fläche nicht an einen landwirtschaftlichen Betrieb verpachtet ist, ist der Eigentümer meldepflichtig.

Die Datei enthält Namen und Wohnorte aller Zahlungspflichtigen für die Grundsteuer A und die Höhe der zugeordneten Grundsteuermessbeträge. Teilweise haben die Bearbeiter auch die Steuerpflichtigen markiert, die nach Kenntnis der Verwaltung als Landwirte tätig sind.

Der Grundsteuermessbetrag ist die Berechnungsgrundlage für die Erhebung der Grundsteuer. Er beträgt gemäß § 14 Grundsteuergesetz bei land- und forstwirtschaftlicher Fläche 0,6 Prozent des Einheitswerts. Der Einheitswert ist ein von der Finanzverwaltung festgelegter Wert für bebaute und unbebaute Grundstücke, der vor allem der Bemessung von grundstücksbezogenen Steuern dient.

Durch Multiplikation des Grundsteuermessbetrags mit dem Hebesatz, den jede Gemeinde eigenständig festlegt, ergibt sich der jährlich zu entrichtende Grundsteuerbetrag. Beispiel: Wenn der Einheitswert einer 1 ha großen Landwirtschaftsfläche 750 Euro beträgt und die Gemeinde einen Hebesatz von 250 % festlegt, so beträgt die Grundsteuer A 11,25 Euro pro Hektar und Jahr.<sup>3</sup>

Die Grundsteuer selbst hat für diese Untersuchung keine Bedeutung. Sie wird unabhängig vom Wohnort des Steuerpflichtigen stets an die Gemeinde gezahlt, in deren Gebiet die Fläche liegt. Die Grundsteuermessbeträge dienen in der Analyse aber dazu, die bewirtschaftete Fläche der einzelnen Steuerpflichtigen überschlägig zu ermitteln.

---

<sup>3</sup> 750 Euro \* 0,006 \* 2,5 = 11,25 Euro.

Die Datenquelle unterscheidet nicht zwischen den Steuerpflichtigen für Landwirtschaftsfläche und Waldfläche. Somit ist auch die gesamte Waldfläche im analysierten Datensatz enthalten, was zu einer Unschärfe in der Auswertung führt. Dieser Fehler fällt allerdings weniger ins Gewicht, als anhand der flächenmäßigen Relation von Landwirtschaftsfläche und Wald zu vermuten wäre.

Für die Besteuerung von Forstfläche wird in den neuen Bundesländern gem. § 125 Bewertungsgesetz anstelle des Einheitswerts ein Ersatzwirtschaftswert zugrunde gelegt, der einheitlich 125 DM (bzw. entsprechend 63,91 €) je Hektar beträgt. In der Gemeinde Altmärkische Wische, deren Forstfläche rund 5 % der Landwirtschaftsfläche beträgt (vgl. Tabelle 1), summieren sich die errechneten Einheitswerte der Forstfläche auf 0,4 % der Summe aller Einheitswerte der Grundsteuer A (vgl. Kapitel 3.1.2). Auch in der Gemeinde Seehausen, deren Waldfläche mit 22 % der Landwirtschaftsfläche relativ groß ist, bilden die Einheitswerte der Forstfläche nur einen Anteil von 1,8 % aller Einheitswerte der Grundsteuer A.

Die Einheitswerte der Landwirtschaft werden individuell bemessen und berücksichtigen neben Flächengröße, Bodenart und -zustand auch betriebsindividuelle Faktoren. Bei den hier analysierten Gemeinden liegen die berechneten Einheitswerte nach Abzug der Einheitswerte der Forstfläche zwischen 650 und 770 Euro je Hektar Landwirtschaftsfläche, also rund um das Zehnfache über dem Ersatzwirtschaftswert der Forstfläche.

In dieser Untersuchung können die individuellen Unterschiede in der Einheitsbewertung der Landwirtschaftsfläche nicht berücksichtigt werden. Stattdessen wird ein durchschnittlicher Einheitswert der Gemeinde ermittelt, indem die Summe der Grundsteuermessbeträge (abzüglich der Messbeträge für Waldfläche) durch den Gesamtumfang der Landwirtschaftsfläche gemäß Kataster dividiert wird. Die Flächenausstattung der einzelnen Steuerpflichtigen ergibt sich dann aus dem Anteil des Steuerpflichtigen an der Gesamtsumme der Grundsteuermessbeträge.

Unschärfen der Analyse entstehen also sowohl durch Vernachlässigung der Forstfläche als auch durch Nichtberücksichtigung der individuellen Einheitswerte.

Die Steuerpflichtigen werden nach denselben regionalen Kategorien wie die Grundeigentümer klassifiziert, wobei zwischen Landwirten und anderen (Privateigentümer, ggf. mit Hobby-Landwirtschaft) unterschieden wird. Für die Identifikation der Landwirte bildet die Klassifizierung durch die Gemeindeverwaltung – sofern vorhanden – eine Grundlage. Entscheidend ist aber, ob die Personen in der Datenbank der EU-Fördermittelempfänger (BLE, 2018) auffindbar sind. Hierzu werden die Namen/Wohnorte aller größeren Grundeigentümer mit der BLE-Datenbank abgeglichen.

## 2.3 Verarbeitung und Anonymisierung der Daten

Die Kombination von Grundbuch- und Steuerdaten nach Namen und Wohnorten der Eigentümer bzw. Steuerpflichtigen ermöglicht es, auch im Grundbuch eine Differenzierung zwischen Landwirten und sonstigen Grundeigentümern vorzunehmen. Mehrere zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehörende Grundeigentümer (z. B. Ehepartner, GbR-Partner) werden an dieser Stelle unter einer Betriebsnummer zusammengefasst. Zudem werden Unstimmigkeiten bei den Adressangaben zwischen beiden Datenquellen sichtbar und können bereinigt werden.

Bei identischen Personen finden sich in den Datensätzen mitunter verschiedene Wohnorte. Grund dafür ist, dass in beiden Datenquellen die Wohnsitze mit dem Stand der ersten Meldung eingetragen werden. Eine spätere Korrektur erfolgt im Grundbuch nur anlassbezogen, d. h. wenn für die betreffende Person im Grundbuch neue Eigentümerinformationen einzutragen sind. Einfache Wohnsitzwechsel werden dagegen nicht nachgetragen.

Sofern diese Unstimmigkeiten in der Datenauswertung auffallen und für die Auswertung relevant sind, werden sie (z. B. mithilfe einer Recherche im Telefonbuch oder anderen Internet-Quellen) überprüft und abweichende Anschriften in der betreffenden Datenquellen korrigiert.

Bis zu diesem Verarbeitungsschritt ist die Verwendung von Klarnamen und Anschriften erforderlich. Anschließend erfolgt die Anonymisierung der privaten Eigentümer bzw. Steuerpflichtigen in der Form, dass jeder Person ein eindeutiger Code zugeordnet wird, mit dem die notwendigen Merkmale (Art des Eigentümers, Code Landwirt, PLZ, Gemeinde) und Flächengrößen weiterhin verknüpft sind.

Die weitere Auswertung erfolgt mit den anonymisierten Daten in Form einer Gruppierung nach den relevanten Merkmalen.

### 3 Ergebnisse der Auswertung

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Auswertung von Liegenschafts- und Grundsteuerdaten getrennt nach Gemeinde dargestellt. Im Mittelpunkt steht zunächst die Gemeinde Altmärkische Wische. Daran anschließend werden – zum Vergleich und mit einem Fokus auf Nachbarschaftsbeziehungen zwischen den Gemeindegebieten – die Ergebnisse der Nachbargemeinden dargestellt.

#### 3.1 Altmärkische Wische

##### 3.1.1 Auswertung der Liegenschaftsdaten

Die Gemeinde Altmärkische Wische hat vier Ortsteile, die in den Liegenschaftsdaten als Gemarkungen erkennbar sind. Insgesamt 2.115 Flurstücke in den vier Gemarkungen sind ganz oder teilweise mit der Nutzungsart Landwirtschaftsfläche belegt. Sie haben eine Gesamtfläche von 5.589 ha, das sind 83,3 % der Gemeindefläche (vgl. Tabelle 1).

Alle weiteren Nutzungsarten sind im Gemeindegebiet flächenmäßig von untergeordneter Bedeutung, die Waldfläche als nächstbedeutsame Nutzungsart nimmt nur 4,5 % der Gesamtfläche ein. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche umfasst insgesamt nur 3,2 % der Gemeindefläche.

**Tabelle 1:** Nutzungsarten in Altmärkische Wische gemäß Liegenschaftskataster

Nutzungsart	Größe der Nutzung (ha)	Anteil an der Gesamtfläche
Landwirtschaft	5.589	83,3%
Wald	303	4,5%
Wasserlauf	228	3,4%
Gehölz	209	3,1%
Grünfläche	72	1,1%
Weg	72	1,1%
Stehendes Gewässer	49	0,7%
Straßenverkehr	46	0,7%
Wohnbaufläche	44	0,7%
Wohn- und Betriebsfläche für Land- und Forstwirtschaft	43	0,6%
Sumpf	38	0,6%
Sonstige Nutzungsarten	17	0,3%
<b>Summe</b>	<b>6.710</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Daten der Liegenschaftsverwaltung.

Nach der oben (Kapitel 2.1) beschriebenen Konsolidierung der eingetragenen Eigentümer lässt sich der landwirtschaftliche Grundbesitz insgesamt 248 verschiedenen Eigentümern zuordnen. Im Durchschnitt gehören also jedem Eigentümer rund 22,5 ha. Das Eigentum ist ungleich verteilt; nur 50 Eigentümer haben mehr als 22,5 ha. Der Hälfte aller Eigentümer gehören 98,3 % der Fläche, und 50 % der Fläche verteilen sich auf lediglich 5,4 % der Eigentümer.

Der mit Abstand größte Eigentümer ist die Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft (BVVG), der aktuell noch 711 ha gehören,<sup>4</sup> mithin rund 12,7 % der gesamten Landwirtschaftsfläche. Zwölf Eigentümern sind mehr als 100 ha zugeordnet, darunter zehn Privatpersonen und mit der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt (LGSA) eine weitere Körperschaft des öffentlichen Rechts. Auf der anderen Seite haben 90 Eigentümer (36,3 %) weniger als 1 ha Landwirtschaftsfläche.

### Art der Eigentümer

Insgesamt sind rund 4.431 ha oder 79,3 % der Landwirtschaftsfläche verschiedenen privaten Personen und Unternehmen zugeordnet. Die übrigen 20,7 % der Landwirtschaftsfläche gehören verschiedenen Körperschaften mit öffentlichen Aufgaben (vgl. Tabelle 2).

**Tabelle 2:** Grundstückseigentum nach Art der Eigentümer in Altmärkische Wische

Art der Eigentümer	Anzahl	Eigentum Landwirtschaftsfläche	
		Hektar	Anteil
Kommunalverwaltung und -unternehmen	5	44,0	0,8%
Landesverwaltung und -unternehmen	2	211,5	3,8%
Bundesverwaltung und -unternehmen (außer BVVG)	3	16,0	0,3%
BVVG	1	711,4	12,7%
Kirchen	4	115,2	2,1%
Naturschutzverbände, -stiftungen	1	59,8	1,1%
<b>Körperschaften mit öffentlichen Aufgaben insgesamt</b>	<b>16</b>	<b>1.157,8</b>	<b>20,7%</b>
Natürliche Personen, Personengemeinschaften	217	4.205,0	75,2%
Agrarunternehmen	7	176,1	3,2%
Sonstige Unternehmen	8	49,7	0,9%
<b>Privatpersonen und -unternehmen insgesamt</b>	<b>232</b>	<b>4.430,8</b>	<b>79,3%</b>
<b>Summe</b>	<b>248</b>	<b>5.588,6</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Eigene Auswertung.

<sup>4</sup> Nach Auskunft der BVVG sind mit Stand 30.6.2018 noch knapp 600 ha Landwirtschaftsfläche in Altmärkische Wische im Eigentum der BVVG. Somit müssten im Vergleich zum hier ausgewerteten Stand inzwischen mehr als 100 ha an Privateigentümer verkauft worden sein. Diese Information kann in der Auswertung aber nicht berücksichtigt werden, denn die Käufer sind nicht bekannt. Somit ist unklar, welcher Kategorie diese Flächen zugerechnet werden müssten.

Unter dem hier eingeführten Begriff „Körperschaft mit öffentlichen Aufgaben“ werden alle Körperschaften des öffentlichen Rechts, aber auch andere Verbände, die Aufgaben für das Allgemeinwohl wahrnehmen (insbesondere Naturschutzverbände), zusammengefasst. Diese Eigentümer werden in sieben Untergruppen eingeteilt, denen folgende Eigentümer zugeordnet sind:

- Kommunalverwaltungen und -unternehmen (Gemeinden und Landkreis sowie ggf. deren eigene Unternehmen). Der Gemeinde selbst sind rund 41 ha zugeordnet (0,7 % der gesamten Landwirtschaftsfläche), der Nachbarstadt Werben 2 ha. Außerdem gibt es vereinzelt Flurstücke mit ungeklärten Eigentumsverhältnissen, die im Grundbuch als „volkseigen“ vermerkt sind. Diese werden ebenfalls der Kommunalverwaltung zugerechnet.
- Zwei verschiedene Eigentümer werden unter Landesverwaltungen und -unternehmen zusammengefasst, nämlich das Land Sachsen-Anhalt und die LGSA.
- Mit Bundesverwaltung und -unternehmen werden die Behörden und Unternehmen des Bundes mit Ausnahme der BVVG bezeichnet. In den Liegenschaftsdaten von Altmärkische Wische werden drei verschiedene Eigentümer genannt: Bundesfinanzverwaltung, Bundeswasserstraßenverwaltung sowie Wasser- und Schifffahrtsdirektion.
- Die BVVG wird separat ausgewiesen, da dieses Grundeigentum gemäß der Aufgabe der BVVG mittelfristig noch zur Verteilung auf andere Eigentümer bestimmt ist.
- Die Kirchengemeinden der verschiedenen Ortschaften werden im Grundbuch als separate Eigentümer ausgewiesen. In Altmärkische Wische gibt es vier davon, die alle unter der Adresse des Kreiskirchenamtes Stendal geführt werden. Dennoch ist davon auszugehen, dass die einzelnen Gemeinden autonom über ihr Eigentum verfügen können.
- Die Untergruppe „Zweckverbände“ umfasst Wasser- und Bodenverbände, Deichverbände, Separationsinteressenten usw., solche Eigentümer sind in Altmärkische Wische jedoch nicht vertreten.
- Naturschutzverbände und -stiftungen: In der Altmark ist insbesondere die Stiftung Nationales Naturerbe des Naturschutzbundes Deutschland (NABU) von Belang. Dieser Stiftung gehören etwas mehr als 1 % der Landwirtschaftsfläche in Altmärkische Wische.

Auf der anderen Seite stehen die Privatpersonen und -unternehmen mit dem weit größeren Flächenumfang von in der Summe 4.431 ha. Darunter werden drei verschiedene Eigentümerarten zusammengefasst:

- Natürliche Personen und Personengemeinschaften (einschließlich Gemeinschafts- und Bruchteilseigentum). Dies ist die weitaus größte Gruppe mit mehr als 75 % der gesamten ausgewerteten Fläche und auch der größten Anzahl an Individuen (217).
- Agrarunternehmen, das sind Kapital- und Personengesellschaften, die als landwirtschaftliche Unternehmen tätig sind. Gesellschaften bürgerlichen Rechts werden an dieser Stelle ebenso wie Einzellandwirte nicht einbezogen, sie zählen zu den natürlichen Personen und Personen-



gemeinschaften. Sieben verschiedenen Agrarunternehmen sind zusammen 176 ha (3,2 % der gesamten Landwirtschaftsfläche) zugeordnet.

- Zu den sonstigen Unternehmen zählen z. B. Energieversorger, Infrastrukturunternehmen wie die DB Netz AG, Kiesabbauunternehmen, Banken, Immobilienverwaltungen und alle sonstigen Unternehmen. Unter den acht Unternehmen mit Flächeneigentum in Altmärkische Wische ist ein Rohstoffabbauunternehmen mit alleine fast 40 ha der größte Flächeneigentümer.

### Regionale Zuordnung

Die Eigentümer der Landwirtschaftsfläche werden entsprechend der im Grundbuch vermerkten Anschrift verschiedenen regionalen Gebietseinheiten zugeordnet. Die Zuordnung richtet sich nach der administrativen Zugehörigkeit, die für die Frage der Steuerverteilung relevant ist. Dabei werden sechs verschiedene Gebietseinheiten von der eigenen Gemeinde über die Verbandsgemeinde, den Landkreis, das Land, das übrige Deutschland sowie das Ausland unterschieden.

Tabelle 3 zeigt Ergebnisse der Auswertung für Altmärkische Wische, für die Landwirtschaftsfläche insgesamt sowie getrennt nach Körperschaften und Privateigentümern.

- Auf Eigentümer in der Gemeinde selbst entfallen nur 40,8 % der Landwirtschaftsfläche. Bei den Privatpersonen und -unternehmen ist der Anteil mit 47,9 % größer, bei den Körperschaften dagegen viel geringer (13,6 %). Bei letzteren sind lokale Körperschaften, deren Verwaltungssitz andernorts ist, einbezogen. Hierzu zählen z. B. die Gemeinde selbst (Verwaltungssitz in der Verbandsgemeinde Seehausen) sowie die Kirchengemeinden, die im Kreiskirchenamt Stendal verwaltet werden.
- Aus anderen Orten in der Verbandsgemeinde kommen private Eigentümer mit insgesamt 2,8 % der Landwirtschaftsfläche. Zur Verbandsgemeinde zählen die Nachbargemeinde Seehausen (13 Eigentümer, 100 ha) sowie Altmärkische Höhe (4 Eigentümer, 59 ha), Zehrental und Aland (keine Eigentümer).
- Anderen Orten im Landkreis werden insgesamt 10,2 % der Fläche zugeordnet, fast ausschließlich von Privatpersonen und -unternehmen. Als größte Herkunftsgemeinden ragen die unmittelbaren Nachbargemeinden Osterburg (14 Eigentümer, 246 ha) und Werben (15 Eigentümer, 170 ha) sowie aus der näheren Umgebung Bismark (3 Eigentümer, 73 ha) und Iden (2 Eigentümer, 50 ha) heraus.
- Außerhalb des Landkreises Stendal, aber im Land Sachsen-Anhalt ansässig sind sieben Eigentümer mit zusammen 5,3 % der Fläche. Darunter sind die beiden großen Körperschaften LGSA und Land Sachsen-Anhalt sowie fünf Privatpersonen (davon ein Privateigentümer aus Halle/Saale mit allein 69 ha).
- Auf Eigentümer im übrigen Bundesgebiet außerhalb Sachsen-Anhalts entfällt mit 40,7 % der Landwirtschaftsfläche ein ebenso hoher Anteil wie auf die Gemeinde selbst. Dies liegt zum einen an den Körperschaften auf Bundesebene (BVVG, NABU-Stiftung, Bundeswasserstraßenverwaltung), denen zusammen rund 787 ha gehören. Noch größer ist aber der Flächenumfang

der privaten Eigentümer mit zusammen 1.486 ha. Diese kommen aus zehn verschiedenen Bundesländern, darunter Nordrhein-Westfalen (15 Eigentümer, 541 ha), Niedersachsen (26 Eigentümer, 513 ha), Baden-Württemberg (3 Eigentümer, 169 ha), Mecklenburg-Vorpommern (4 Eigentümer, 91 ha) und Schleswig-Holstein (7 Eigentümer, 78 ha). Auffällig ist, dass aus dem unmittelbar benachbarten Brandenburg nur ein Eigentümer mit weniger als 1 ha Landwirtschaftsfläche kommt.

- Im Ausland (Österreich) ist ein Eigentümer mit knapp 10 ha Landwirtschaftsfläche ansässig.

**Tabelle 3:** Regionale Zuordnung der Eigentümer in Altmärkische Wische

Regionale Zuordnung	Körperschaften mit öff. Aufgaben		Privatpersonen und -unternehmen		Insgesamt	
	Hektar	Anteil	Hektar	Anteil	Hektar	Anteil
Gemeinde	157,4	13,6%	2.122,3	47,9%	2.279,7	40,8%
Andere Orte in der Verbandsgemeinde	0,0	0,0%	159,2	3,6%	159,2	2,8%
Andere Orte im Landkreis	1,8	0,2%	570,3	12,9%	572,1	10,2%
Andere Orte im Land Sachsen-Anhalt	211,5	18,3%	83,0	1,9%	294,5	5,3%
Andere Orte in Deutschland	787,1	68,0%	1.486,1	33,5%	2.273,2	40,7%
Orte im Ausland	-	-	9,9	0,2%	9,9	0,2%
<b>Summe</b>	<b>1.157,8</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.430,8</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.588,6</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Eigene Auswertung.

Auf Eigentümer in den direkten Nachbargemeinden Seehausen, Osterburg und Werben entfallen insgesamt 516 ha Eigentumsfläche, das sind rund 9 % der gesamten Landwirtschaftsfläche und 12 % der Fläche in Händen von Privatpersonen und -unternehmen.

### 3.1.2 Auswertung der Grundsteuerdaten

In der Liste der Grundsteuer-A-Pflichtigen in der Gemeinde Altmärkische Wische sind 153 Personen bzw. Unternehmen aufgeführt. Die Summe der Grundsteuermessbeträge beträgt 25.859. Daraus lassen sich Einheitswerte der land- und forstwirtschaftlichen Fläche in einer Gesamthöhe von rund 4,3 Mio. Euro ableiten.<sup>5</sup> Die Einheitswerte der 303 ha Forstfläche betragen insgesamt nur rund 19.350 Euro,<sup>6</sup> sodass auch nach Abzug dieses Betrags noch rund 4,3 Mio. Euro verbleiben. Dividiert man diese durch den Gesamtumfang der Landwirtschaftsfläche (5.589 ha), ergibt sich ein durchschnittlicher Einheitswert von 768 Euro/ha.

<sup>5</sup> 25.859 Euro / 0,006 = 4.309.833 Euro. Zur Grundlage der Berechnung siehe Kapitel 2.2.

<sup>6</sup> 303 ha \* 63,91 Euro/ha = 19.364 Euro, das sind 0,4 Prozent der gesamten Einheitswerte.

Die auf die einzelnen Steuerpflichtigen entfallenden Anteile an der Gesamtsumme werden nachfolgend auf Hektar Landwirtschaftsfläche umgerechnet. Die Hektarbeträge entsprechen nicht genau, aber zumindest näherungsweise der bewirtschafteten Fläche der Steuerpflichtigen im Gemeindegebiet (zur Vorgehensweise vgl. Kapitel 2.2).

Die Grundsteuerlast in Altmärkische Wische ist noch weit ungleicher verteilt als das Flächeneigentum. 24 Personen/Unternehmen bewirtschaften mehr Fläche als der rechnerische Durchschnitt von 36,5 ha. Die Hälfte aller Personen/Unternehmen bewirtschaftet 99,6 % der Fläche, und 50 % der Fläche verteilen sich auf lediglich sechs Bewirtschafter (3,6 % aller Grundsteuer-A-Pflichtigen). Zwölf Personen/Unternehmen bewirtschaften mehr als 100 ha, das Maximum liegt bei rund 880 ha (15,7 % der gesamten Landwirtschaftsfläche). Auf der anderen Seite entfällt auf mehr als die Hälfte der Grundsteuer-A-Pflichtigen (88 Personen) jeweils weniger als 1 ha Land.

Tabelle 5 zeigt die regionale Zuordnung der Grundsteuer-A-Pflichtigen in der Gemeinde Altmärkische Wische, insgesamt sowie getrennt nach Landwirten und anderen. Demnach sind 5.445 ha Landwirtschaftsfläche (97 % der analysierten Fläche) in der Hand von 51 Landwirten. Von diesen sind 15 im Gemeindegebiet ansässig; sie bewirtschaften 2.720 ha Landwirtschaftsfläche (rund 50 % der Landwirten zugeordneten Fläche). Weitere zehn Landwirte mit 17 % der Fläche kommen aus den Nachbarorten Seehausen (837 ha) und Altmärkische Höhe (93 ha) in derselben Verbandsgemeinde.

19 Landwirte mit 24 % der Landwirtschaftsfläche haben ihren Betriebssitz in anderen Orten im Landkreis Stendal. Davon sind nur zehn aus den direkt benachbarten Gemeinden Osterburg (542 ha) und Werben (70 ha). Größere landwirtschaftliche Betriebe kommen auch aus den 20 bis 30 km entfernten Gemeinden Bismark (440 ha) und Iden (174 ha). Weitere Landwirte mit Betriebssitz in Arneburg, Hohenberg-Krusemark, Rochau und Tangermünde bewirtschaften jeweils 15 bis 35 ha in der Gemeinde Altmärkische Wische. Von diesen Orten liegt Tangermünde mit rund 50 km Entfernung am weitesten entfernt.

Sieben Landwirte mit 9 % der Fläche haben ihren Betriebssitz in anderen Bundesländern. Davon ist Niedersachsen mit 383 ha bewirtschafteter Fläche am stärksten vertreten, gefolgt von Nordrhein-Westfalen (60 ha) und Mecklenburg-Vorpommern (31 ha). Alle Betriebe liegen in einer Straßenentfernung von mehr als 150 km.

**Tabelle 5:** Regionale Zuordnung der Grundsteuer-A-Pflichtigen in Altmärkische Wische

Regionale Zuordnung	Landwirte		Andere		Insgesamt		
	Anzahl	Hektar	Anzahl	Hektar	Anzahl	Hektar	Anteil
Gemeinde	15	2.720	70	35	85	2.755	49,3%
Andere Orte in der Verbandsgemeinde	10	930	6	3	16	933	16,7%
Andere Orte im Landkreis	19	1.320	7	5	26	1.325	23,7%
Andere Orte im Land Sachsen-Anhalt	0	0	2	2	2	2	0,0%
Andere Orte in Deutschland	7	474	15	96	22	571	10,2%
Orte im Ausland	0	0	2	3	2	3	0,1%
<b>Summe</b>	<b>51</b>	<b>5.445</b>	<b>102</b>	<b>144</b>	<b>153</b>	<b>5.589</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Eigene Auswertung.

Die Steuerpflichtigen, die nicht als Landwirt eingestuft sind, sind weit zahlreicher (102), werden aber nur für 2,6 % der Landwirtschaftsfläche steuerlich veranlagt. Hier handelt es sich zum Teil um Kleineigentümer (z. B. Hobbylandwirte und -gärtner, Pferdehalter). Aber auch Waldeigentümer, die sich aus dem Datensatz nicht isolieren lassen (vgl. Kapitel 2.2), dürften zum Teil in dieser Residualgruppe auftauchen. Rund ein Viertel dieser Fläche ist Personen aus der Gemeinde Altmärkische Wische zugeordnet. Die restliche Fläche entfällt zum größten Teil (67 %) auf Personen aus anderen Bundesländern.

### 3.1.3 Landwirte in Altmärkische Wische

Für die nachfolgende Auswertung wurden die Datensätze des Grundbuchs und der Grundsteuer-A-Pflichtigen kombiniert, sodass zusätzlich erkennbar wird, wieviel Grundeigentum auf die einzelnen Landwirte entfällt. Hierzu wurden die Landwirte aus der Grundsteuerliste nach Namen und Wohnort mit den Grundeigentümern abgeglichen. Zusätzlich wurden Namen, die in der Grundsteuerliste mehrfach vorhanden sind, aber offensichtlich zusammengehören (gleicher Nachname, gleicher Wohnort, nur ein EU-Fördermittelempfänger), zu einem Betrieb aggregiert. Auf diese Weise wurden insgesamt 48 landwirtschaftliche Betriebe identifiziert, die Agrarfläche in Altmärkische Wische im Eigentum und/oder als Pachtfläche bewirtschaften. Davon bewirtschaften 34 Betriebe im Gemeindegebiet auch Eigentumsfläche, 14 Betriebe haben keine Eigentumsfläche in Altmärkische Wische.

**Tabelle 6:** Landwirte in Altmärkische Wische mit ihrer Eigentums- und Pachtfläche

Regionale Zuordnung	Landwirtschaftsbetriebe		davon mit		
	Anzahl	Hektar LF	Eigentumsfläche		Pachtfläche
			Anzahl	Hektar	Hektar
Gemeinde	14	2.720	12	1.513	1.207
Andere Orte in der Verbandsgemeinde	10	930	5	111	819
Andere Orte im Landkreis	17	1.320	10	344	976
Andere Orte in Deutschland	7	474	7	200	274
<b>Summe</b>	<b>48</b>	<b>5.445</b>	<b>34</b>	<b>2.169</b>	<b>3.276</b>

Quelle: Eigene Auswertung.

Die Landwirte mit Sitz in Altmärkische Wische bewirtschaften 1.513 ha Eigentumsfläche und 1.207 ha Pachtfläche im Gemeindegebiet, was einem Eigentumsanteil von 56 % an den hier gelegenen Flächen entspricht. Landwirte aus anderen Orten in der Verbandsgemeinde haben einen wesentlich geringeren Eigentumsanteil; 111 ha entsprechen einem Anteil von 12 % an der von ihnen bewirtschafteten Fläche. Davon entfallen 65 ha Eigentums- und 772 ha Pachtfläche auf die Nachbargemeinde Seehausen.

Landwirte aus anderen Orten im Landkreis Stendal bewirtschaften 344 ha Eigentums- und 976 ha Pachtfläche (26 % Eigentumsanteil). Auf die Nachbargemeinde Osterburg entfallen davon 171 ha Eigentums- und 371 ha Pachtfläche, auf Werben je 35 ha Eigentums- und Pachtfläche. Bei den Landwirten aus dem übrigen Bundesgebiet ist der Eigentumsanteil mit 42 % größer als bei den vorhergehenden Gruppen.

Tabelle 7 zeigt die Zahl und bewirtschaftete Fläche der landwirtschaftlichen Unternehmen differenziert nach deren Rechtsform und regionaler Zuordnung. Insgesamt 31 Einzelunternehmen bewirtschaften rund die Hälfte der Landwirtschaftsfläche in Altmärkische Wische, im Durchschnitt etwa 88 ha pro Unternehmen. Zehn Unternehmen firmieren als GmbH; diese bewirtschaften in Altmärkische Wische pro Unternehmen nur etwas mehr Fläche (97 ha). Die fünf GbRs und zwei Genossenschaften bewirtschaften im Durchschnitt dagegen zwischen 200 und 300 ha pro Unternehmen.

Bei der regionalen Zuordnung fällt auf, dass in der Gemeinde Altmärkische Wische selbst fast nur Einzelunternehmen – bis auf eine GbR und eine GmbH – ansässig sind. Die Agrarunternehmen aus den anderen Regionen haben zu weit größeren Anteilen andere Rechtsformen.

**Tabelle 7:** Landwirte in Altmärkische Wische nach Rechtsform und regionaler Zuordnung

Regionale Zuordnung	Einzel- unternehmen	GbR	GmbH	Genossen- schaft
Zahl der Unternehmen				
Gemeinde	12	1	1	-
Andere Orte in der Verbandsgemeinde	5	-	4	1
Andere Orte im Landkreis	10	3	3	1
Andere Orte in Deutschland	4	1	2	-
<b>Zahl der Unternehmen insgesamt</b>	<b>31</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>2</b>
Bewirtschaftete Fläche (ha)				
Gemeinde	1.821	882	17	-
Andere Orte in der Verbandsgemeinde	188	-	220	523
Andere Orte im Landkreis	593	38	666	23
Andere Orte in Deutschland	119	285	70	-
<b>Bewirtschaftete Fläche insgesamt (ha)</b>	<b>2.721</b>	<b>1.206</b>	<b>972</b>	<b>546</b>

Quelle: Eigene Auswertung.

Die juristischen Personen wurden auch daraufhin untersucht, ob die hinter ihnen stehenden Kapitaleigentümer denselben Wohnsitz haben wie das Unternehmen selbst, um auszuschließen, dass überregional aktive Kapitaleigentümer oder Holdings hinter den betreffenden Agrarunternehmen stehen (vgl. hierzu Tietz, 2017). Bei den meisten juristischen Personen sind die Gesellschafter (bzw. die Vorstände der Genossenschaften) ortsansässig. Nur bei einer GmbH mit Sitz in der Verbandsgemeinde sind die Gesellschafter zwei überregional aktive Landwirte mit weiteren Agrarunternehmen in Sachsen bzw. Brandenburg.

### 3.1.4 Bilanz: Flächeneigentum und -bewirtschaftung in Altmärkische Wische

In der folgenden Bilanz wird die für Steuereinkünfte der Gemeinde Altmärkische Wische relevante Landwirtschaftsfläche nach Eigentümer-/Bewirtschafterguppen zusammengestellt. Neben den Flächen im Gemeindegebiet werden dabei auch die in Nachbargemeinden gelegenen Flächen berücksichtigt, die Bürgern aus Altmärkische Wische im Eigentum gehören bzw. die von hiesigen Landwirten bewirtschaftet werden.

Als Nachbarn werden nur die unmittelbar an Altmärkische Wische angrenzenden Gemeinden Seehausen, Osterburg und Werben berücksichtigt (siehe hierzu auch die folgenden Kapitel). Es ist denkbar und sogar wahrscheinlich, dass Steuerpflichtige aus Altmärkische Wische auch in weiter entfernt liegenden Gemeinden Land besitzen. Der Aufwand für eine vollständige Bilanz wäre aber unverhältnismäßig hoch, denn theoretisch können Wische-Bürger an jedem Ort der Welt Grund besitzen, aus dem sie Einnahmen erzielen. Die Analysen in den vier ausgewählten Gemeinden

zeigen aber, dass weiter entfernt wohnende Personen bezüglich des Umfangs an Flächeneigentum/-pacht zumeist nur eine geringe Bedeutung haben.

Tabelle 8 zeigt in der oberen Hälfte, wie sich das Flächeneigentum auf öffentliche Körperschaften, Privatpersonen/-unternehmen und landwirtschaftliche Unternehmen mit (Wohn-)Sitz in Altmärkische Wische verteilt. Die Zahlen für Landwirtschaftsfläche in der eigenen Gemeinde (zweite Spalte) entstammen den vorhergehenden Analysen (Tabellen 4 und 5). In den Spalten daneben sind die Flächenumfänge eingetragen, die Steuerpflichtige aus Altmärkische Wische in den drei Nachbargemeinden besitzen.

**Tabelle 8:** Landwirtschaftsfläche in Eigentum und Bewirtschaftung durch Steuerpflichtige aus Altmärkische Wische und außerhalb

Wohn-/Unternehmenssitz in Altmärkische Wische	Landwirtschaftsfläche (ha) in					Summe
	Altm. Wische	See- hausen	Oster- burg	Werben	anderen Orten	
Eigentum Körperschaften	157	-	-	-	nicht bekannt	<b>157</b>
Eigentum Privatpersonen/-unternehmen	609	38	67	10		<b>≥ 724</b>
Eigentum Landwirte	1.513	93	45	1		<b>≥ 1.652</b>
Summe Eigentumsfläche	2.280	131	112	11	-	<b>≥ 2.534</b>
im Eigentum bewirtschaftet	1.513	93	45	1	nicht bekannt	<b>≥ 1.652</b>
in Pacht bewirtschaftet	1.207	44	50	60		<b>≥ 1.361</b>
nicht von Landw. bewirtschaftet	35	1	-	2		<b>38</b>
Summe bewirtschaftete Fläche	2.755	138	95	63	-	<b>≥ 3.051</b>
<b>Wohn-/Unternehmenssitz außerhalb der Gemeinde</b> (nur Flächen in Altmärkische Wische)						
Eigentum Körperschaften	1.000	-	-	-	-	-
Eigentum Privatpersonen/-unternehmen	1.653	-	-	-	-	-
Eigentum Landwirte	656	-	-	-	-	-
Summe Eigentumsfläche	3.309	-	-	-	-	-
im Eigentum bewirtschaftet	656	-	-	-	-	-
in Pacht bewirtschaftet	2.069	-	-	-	-	-
nicht von Landw. bewirtschaftet	109	-	-	-	-	-
Summe bewirtschaftete Fläche	2.834	-	-	-	-	-

Quelle: Eigene Untersuchung.

Demnach gehören Privatpersonen bzw. -unternehmen aus Altmärkische Wische 609 ha Landwirtschaftsfläche in Altmärkische Wische und zusätzlich 115 ha in den drei Nachbargemeinden. Landwirten aus der Gemeinde gehören 1.513 ha Eigentumsfläche in Altmärkische Wische und darüber hinaus 139 ha in den drei Nachbargemeinden. Insgesamt besitzen Bürger (Nichtlandwirte und Landwirte) aus Altmärkische Wische also 254 ha Eigentumsfläche in den drei unmittelbar angrenzenden Gemeinden.

Im zweiten Block der Tabelle 8 wird die bewirtschaftete Fläche bilanziert. Landwirte aus Altmärkische Wische bewirtschaften neben ihrer Eigentumsfläche auch gepachtete Fläche mit einem Umfang von 1.207 ha in Altmärkische Wische und 154 ha in den Nachbargemeinden. Zusammen mit der Eigentumsfläche (139 ha) ergibt sich eine Summe von 293 ha Landwirtschaftsfläche in den Nachbargemeinden, die von Landwirten aus Altmärkische Wische bewirtschaftet wird.

Die Flächensummen in der zweiten und letzten Spalte werden für die Abschätzung der bodengebundenen Einkommensteuereinnahmen der Gemeinde Altmärkische Wische in Kapitel 4.5 verwendet.

Im unteren Teil zeigt die Tabelle analog die Summen der Eigentums- und bewirtschafteten Flächen, die auf nicht Ortsansässige entfallen. Hier werden nur die Flächen im Gemeindegebiet Altmärkische Wische berücksichtigt. Wie schon in den vorherigen Kapiteln bemerkt, übersteigen diese Flächensummen die von Ortsansässigen weit, insbesondere beim Flächeneigentum von Körperschaften und Privatpersonen/-unternehmen sowie bei der in Pacht bewirtschafteten Fläche.

Abbildung 1 verdeutlicht graphisch die Nachbarschaftsbeziehungen von Altmärkische Wische zu den drei Nachbargemeinden in Bezug auf die Eigentums- und bewirtschaftete Fläche. „Import“ ist die Fläche, die Eigentümer bzw. Bewirtschafter aus Altmärkische Wische in den Nachbargemeinden besitzen, „Export“ sind umgekehrt die Eigentums- bzw. Pachtflächen von Bürgern aus den Nachbargemeinden im Gemeindegebiet Altmärkische Wische.

Diese Bilanz zeigt fast überall ein Defizit<sup>7</sup> aus Sicht von Altmärkische Wische. So bewirtschaften Landwirte aus Altmärkische Wische zwar 138 ha in der Nachbargemeinde Seehausen, aber umgekehrt bewirtschaften Seehausener Landwirte mehr als sechsmal so viel Fläche (838 ha) in Altmärkische Wische. Die Bilanz der bewirtschafteten Fläche mit der Stadt Osterburg ist ähnlich ungünstig für Altmärkische Wische (95 ha Import, 541 ha Export). Die „Exportfläche“ beträgt in der Summe der drei Nachbargemeinden 1.412 ha, das ist fast fünfmal so viel wie die entsprechende „Importfläche“ von 293 ha.

Aus den Zahlen kann geschlossen werden, dass einige Agrarunternehmen in den Nachbargemeinden auf dem Pachtmarkt deutliche Wettbewerbsvorteile gegenüber den Landwirten aus Altmärkische Wische haben. Eine andere Erklärung könnte sein, dass die juristischen Personen aus Seehausen und Osterburg alte Bewirtschaftungsbeziehungen der vormaligen Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften im Gemeindegebiet Altmärkische Wische weiterführen.

In Bezug auf die Eigentumsfläche gehört Osterburger Einwohnern in Altmärkische Wische mehr als doppelt so viel Fläche wie umgekehrt Bürgern aus Altmärkische Wische in Osterburg. Mit

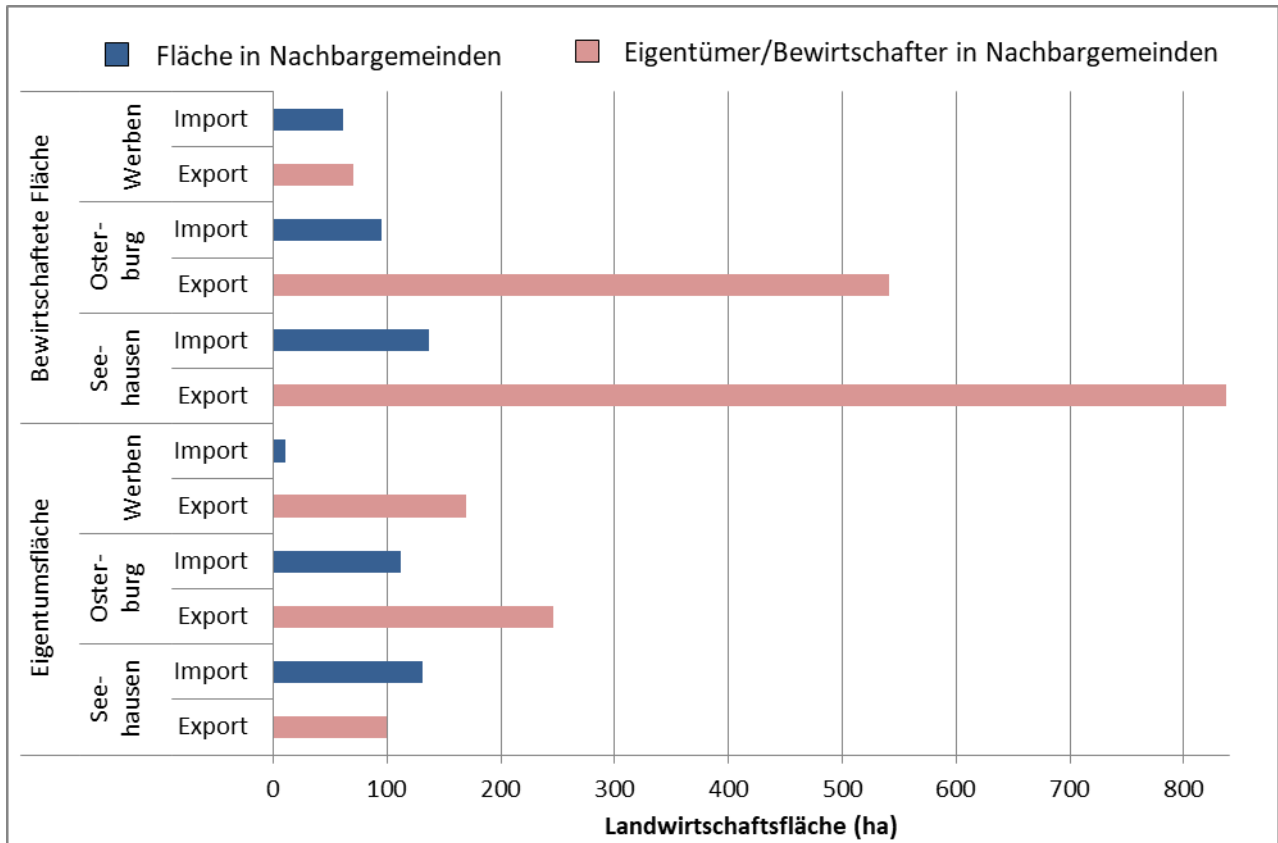
---

<sup>7</sup> „Defizit“ bzw. „Überschuss“ ist hier im Sinne der damit verbundenen Steuereinnahmen gemeint, nicht im Sinne einer Handelsbilanz, bei der ein Mehr an Export als Überschuss bezeichnet wird.



Werben ist das Verhältnis noch ungünstiger (11 ha Import, 170 ha Export). Allein bei der Bilanz mit Seehausen besteht ein leichter Überschuss aus Sicht von Altmärkische Wische. Insgesamt stehen in Bezug auf das Eigentum 516 ha „Exportfläche“ lediglich 254 ha „Importfläche“ (das ist rund die Hälfte davon) gegenüber.

**Abbildung 1:** Bilanz der Eigentums- und bewirtschafteten Flächen von Altmärkische Wische im Verhältnis zu den Nachbargemeinden



Quelle: Eigene Darstellung.

### 3.2 Hansestadt Seehausen (Altmark)

Die Hansestadt Seehausen (Altmark) grenzt nördlich und westlich an Altmärkische Wische an und ist Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde. Ihre Einwohnerzahl betrug 4.968 (Stand 31.12.2016), die Bevölkerungsdichte liegt bei 48 Einwohnern je km<sup>2</sup>. in ihrer heutigen Größe besteht die Stadt seit der Kommunalgebietsreform 2010, in deren Verlauf sich die vorher selbständigen Gemeinden Beuster, Geestgottberg, Losenrade und Schönberg mit der Stadt Seehausen zusammengeschlossen haben.

### 3.2.1 Auswertung der Liegenschaftsdaten

Die Hansestadt Seehausen hat nach den zugehörigen Liegenschaftsdaten eine Gesamtfläche von 10.706 ha. Landwirtschaftsfläche hat daran mit 7.284 ha den größten Anteil (68 %). Wald (14,7 %) und Fließgewässer (4,5 %) sind weitere flächenbedeutsame Nutzungsarten (vgl. Tabelle 9). Die Siedlungs- und Verkehrsfläche nimmt insgesamt 5,8 % des Gemeindegebiets Seehausen ein.

**Tabelle 9:** Nutzungsarten in Seehausen gemäß Liegenschaftskataster

Nutzungsart	Größe der Nutzung (ha)	Anteil an der Gesamtfläche
Landwirtschaft	7.284	68,0%
Wald	1.574	14,7%
Wasserlauf	481	4,5%
Gehölz	230	2,1%
Grünfläche	194	1,8%
Weg	127	1,2%
Stehendes Gewässer	242	2,3%
Straßenverkehr	144	1,3%
Wohnbaufläche	132	1,2%
Wohn- und Betriebsfläche für Land- und Forstwirtschaft	61	0,6%
Sumpf	60	0,6%
Sonstige Nutzungsarten	178	1,7%
<b>Summe</b>	<b>10.706</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Daten der Liegenschaftsverwaltung.

Nach der in Kapitel 2.1 beschriebenen Konsolidierung der eingetragenen Eigentümer teilt sich der landwirtschaftliche Grundbesitz auf insgesamt 643 verschiedene Eigentümer auf. Damit entfallen im Durchschnitt auf jeden Eigentümer rund 11,3 ha. Auch in Seehausen ist das Eigentum an der Landwirtschaftsfläche sehr ungleich verteilt; nur 118 Eigentümer haben mehr als 11,3 ha. Der Hälfte aller Eigentümer gehören 97,9 % der Fläche, und 50 % der Fläche verteilen sich auf lediglich 4,1 % der Eigentümer.

In Seehausen sind der BVVG aktuell noch 296 ha, das sind 4,1 % der gesamten Landwirtschaftsfläche, im Grundbuch zugeordnet. Damit ist die BVVG nur knapp der größte Flächeneigentümer vor zwei weiteren Körperschaften (eine Kirchengemeinde sowie die LGSA), denen ebenfalls jeweils mehr als 250 ha gehören. Insgesamt sind 15 Eigentümern mehr als 100 ha zugeordnet. Darunter sind neun private Personen/Unternehmen und sechs Körperschaften mit öffentlichen Aufgaben (neben den schon Genannten sind dies das Land Sachsen-Anhalt, die Stadt Seehausen sowie die NABU-Stiftung Nationales Naturerbe). Auf der anderen Seite haben 284 Eigentümer (44,2 % der Grundgesamtheit) weniger als 1 ha Landwirtschaftsfläche.

### Art der Eigentümer

Die Landwirtschaftsfläche ist (ähnlich wie in Altmärkische Wische) zu 78,5 % auf private Personen und Unternehmen aufgeteilt und zu 21,5 % auf verschiedene Körperschaften mit öffentlichen Aufgaben (vgl. Tabelle 10).

**Tabelle 10:** Grundstückseigentümer nach Typen in Seehausen

Art der Eigentümer	Anzahl	Eigentum Landwirtschaftsfläche	
		Hektar	Anteil
Kommunalverwaltung und -unternehmen	10	184,7	2,5%
Landesverwaltung und -unternehmen	3	416,1	5,7%
Bundesverwaltung und -unternehmen (außer BVVG)	2	93,8	1,3%
BVVG	1	296,2	4,1%
Kirchen	6	401,8	5,5%
Zweckverbände	9	23,5	0,3%
Naturschutzverbände, -stiftungen	1	148,1	2,0%
<b>Körperschaften mit öffentlichen Aufgaben</b>	<b>32</b>	<b>1.564,4</b>	<b>21,5%</b>
Natürliche Personen, Personengemeinschaften	594	5.228,6	71,8%
Agrarunternehmen	7	470,5	6,5%
Sonstige Unternehmen	8	20,7	0,3%
<b>Privatpersonen und -unternehmen</b>	<b>609</b>	<b>5.719,9</b>	<b>78,5%</b>
<b>Summe</b>	<b>641</b>	<b>7.284,3</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Eigene Auswertung.

Die Körperschaften mit öffentlichen Aufgaben umfassen weitgehend dasselbe Spektrum an Eigentümern wie in Altmärkische Wische:

- Zu den Kommunalverwaltungen und -unternehmen zählt neben der Gemeinde, dem Landkreis und den „volkseigenen“ Flurstücken mit ungeklärten Eigentumsverhältnissen auch die Nachbarstadt Wittenberge mit rd. 27 ha Eigentum in Seehausen.
- Bei der Landesverwaltungen und -unternehmen (Land Sachsen-Anhalt, LGSA sowie Staatliches Amt für Umweltschutz) treten im Wesentlichen dieselben Akteure wie in Altmärkische Wische auf. Mit 5,7 % der Landwirtschaftsfläche ist der Eigentumsanteil in Seehausen um einiges größer als in Altmärkische Wische.
- Die Bundesverwaltung und -unternehmen (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), Wasser- und Schifffahrtsdirektion) haben in Seehausen mit 1,3 % etwas größeres Flächeneigentum, die BVVG mit 4,1 % aber deutlich weniger Eigentum als in Altmärkische Wische.
- Das Vermögen der Kirchengemeinden verteilt sich auf sechs verschiedene Eigentümer mit insgesamt 5,5 % der Landwirtschaftsfläche. Darunter ist auch eine Gemeinde aus dem Nachbarort Altmärkische Wische mit einer kleinen Fläche.

- Neun verschiedene Zweckverbände sind Flächeneigentümer in Seehausen, darunter überwiegend Separations- bzw. Elbdeich- Interessenten, denen insgesamt 0,3 % der Landwirtschaftsfläche zugeordnet sind.
- Als einziger Naturschutzverband tritt auch in Seehausen die NABU-Stiftung Nationales Naturerbe auf, deren Eigentum sich hier sogar auf rund 2 % der Landwirtschaftsfläche beläuft.

Unter den Privatpersonen und -unternehmen stellen die natürlichen Personen und Personengemeinschaften mit 71,8 % der gesamten Landwirtschaftsfläche die größte Gruppe dar, der auch die größte Anzahl unterschiedlicher Eigentümer zugeordnet ist. Drei Privatpersonen gehören mehr als 200 ha, weiteren vier Personen mehr als 100 ha Landwirtschaftsfläche.

Sieben verschiedenen Agrarunternehmen sind mit 471 ha rund 6,5 % der gesamten Fläche zugeordnet. Darunter sind fünf GmbHs, eine Genossenschaft und eine Kommanditgesellschaft. Die acht sonstigen Unternehmen (v. a. Rohstoffabbau- und Immobilienunternehmen) spielen mit zusammen knapp 21 ha eine nachgeordnete Rolle.

### Regionale Zuordnung

Tabelle 11 zeigt Ergebnisse der Auswertung nach der regional-administrativen Zugehörigkeit der Flächeneigentümer in Seehausen, wiederum getrennt nach Körperschaften und Privateigentümern.

- Auf Eigentümer in der Gemeinde selbst entfällt mit 59,7 % der Landwirtschaftsfläche ein wesentlich höherer Anteil als in Altmärkische Wische. Bei den Privatpersonen und -unternehmen beträgt der Anteil sogar 66 %. Auch bei den Körperschaften ist Flächenanteil derjenigen mit Sitz in der Gemeinde mit 36,4 % deutlich höher.
- Aus anderen Orten in der Verbandsgemeinde kommen Eigentümer mit insgesamt 3,7 % der Landwirtschaftsfläche. Neben einer Kirchengemeinde aus dem Nachbarort sind dies nur private Eigentümer. Bei den Herkunftsgemeinden sind mit Altmärkische Wische (15 Eigentümer, 132 ha), Aland (76 ha), Altmärkische Höhe (43 ha) und Zehrental (9 ha) alle Verbandsmitglieder vertreten.
- Anderen Orten im Landkreis werden insgesamt nur 1,3 % der Fläche zugeordnet, fast ausschließlich von Privatpersonen und -unternehmen. Die darunter größte Herkunftsgemeinde (Hassel, 37 ha) ist relativ weit von Seehausen entfernt; danach folgen die näher gelegenen Gemeinden Bismark (13 ha), Werben (11 ha) und Osterburg (6 ha).
- Außerhalb des Landkreises Stendal, aber im Land Sachsen-Anhalt ansässig sind 25 Eigentümer mit zusammen 7,4 % der Fläche. Allein auf drei Körperschaften aus Magdeburg (LGSA, Land Sachsen-Anhalt und Staatliches Amt für Umweltschutz) entfallen 416 ha, daneben auf 24 Privatpersonen 124 ha (darunter aus dem relativ nahe gelegenen Arendsee allein 55 ha).
- Eigentümern im übrigen Bundesgebiet außerhalb Sachsen-Anhalts sind 27,9 % der Landwirtschaftsfläche zugeordnet. Den Körperschaften auf Bundesebene (BVVG, NABU-Stiftung,

BIMA, Bundeswasserstraßenverwaltung) gehören zusammen rund 565 ha, außerdem ist die Stadt Wittenberge aus dem benachbarten Brandenburg (27 ha) hier zugeordnet.

153 verschiedenen privaten Eigentümern aus anderen Bundesländern gehören insgesamt 1.471 ha. Die Eigentümer kommen aus zwölf verschiedenen Bundesländern, darunter Niedersachsen (37 Eigentümer, 572 ha), Nordrhein-Westfalen (32 Eigentümer, 433 ha), Baden-Württemberg (7 Eigentümer, 103 ha), Brandenburg (23 Eigentümer, 82 ha), Schleswig-Holstein (6 Eigentümer, 82 ha), Hessen (10 Eigentümer, 65 ha) und Mecklenburg-Vorpommern (5 Eigentümer, 44 ha).

- Im Ausland (Österreich) ist ein Eigentümer mit knapp 2 ha Landwirtschaftsfläche ansässig.

**Tabelle 11:** Regionale Zuordnung des Flächeneigentums in Seehausen

Regionale Zuordnung	Körperschaften mit öff. Aufgaben		Privatpersonen und -unternehmen		Insgesamt	
	Hektar	Anteil	Hektar	Anteil	Hektar	Anteil
Gemeinde	568,7	36,4%	3.777,0	66,0%	4.345,7	59,7%
Andere Orte in der Verbandsgemeinde	9,0	0,6%	259,5	4,5%	268,5	3,7%
Andere Orte im Landkreis	5,7	0,4%	86,9	1,5%	92,6	1,3%
Andere Orte im Land Sachsen-Anhalt	416,1	26,6%	123,8	2,2%	540,0	7,4%
Andere Orte in Deutschland	564,8	36,1%	1.470,8	25,7%	2.035,5	27,9%
Orte im Ausland	-	-	1,9	0,0%	1,9	0,0%
<b>Summe</b>	<b>1.564,4</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.719,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>7.284,3</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Eigene Auswertung.

### Zuordnung zu Typen ländlicher Räume

Wie in Kapitel 3.1.1 für Altmärkische Wische beschrieben, wird das Flächeneigentum in Seehausen entsprechend dem Wohnort der Eigentümer nach den fünf Thünen-Typen ländlicher Räume (Küpper, 2016) kategorisiert (vgl. Tabelle 12).

Die Auswertung zeigt, dass rund drei Viertel (74,2 %) der Landwirtschaftsfläche auf Eigentümer in sehr ländlichen Regionen entfallen, davon größtenteils auf solche mit weniger guter sozioökonomischer Lage. Diesem Typ werden unter anderem der Landkreis Stendal und die angrenzenden Landkreise in Sachsen-Anhalt, Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern zugerechnet. Der Anteil der Fläche, die auf Einwohner in „eher ländlichen“ Regionen entfällt, ist mit 9,4 % deutlich niedriger. Der Anteil in nicht ländlichen Regionen ist mit 16,2 % etwas höher. Dieser fällt aber vor allem deshalb so hoch aus, weil die Körperschaften des Landes und des Bundes mit ihren Sitzen in Berlin und Magdeburg diesem Typ zugerechnet werden.

Betrachtet man nur die privaten Eigentümer, so sind lediglich 4 % der Eigentumsfläche Einwohnern in nicht ländlichen Regionen zugeordnet. 12 % der Fläche entfallen auf Einwohner in eher ländlichen Regionen, 84 % auf Einwohner in sehr ländlichen Regionen.

**Tabelle 12:** Einordnung des Flächeneigentums in Seehausen nach Typen ländlicher Räume

Typ ländlicher Räume	Körperschaften mit öff. Aufgaben		Privatpersonen und -unternehmen		Insgesamt	
	Hektar	Anteil	Hektar	Anteil	Hektar	Anteil
1 sehr ländlich/weniger gute soz.-ök. Lage	610,1	39,0%	4.663,1	81,5%	5.273,1	72,4%
2 sehr ländlich/gute soz.-ök. Lage	-	-	140,7	2,5%	140,7	1,9%
3 eher ländlich/weniger gute soz.-ök. Lage	-	-	387,6	6,8%	387,6	5,3%
4 eher ländlich/gute soz.-ök. Lage	-	-	298,3	5,2%	298,3	4,1%
5 nicht ländlich	954,3	61,0%	228,3	4,0%	1.182,7	16,2%
Ausland	-	-	1,9	0,0%	1,9	0,0%
<b>Summe</b>	<b>1.564,4</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.719,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>7.284,3</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Eigene Auswertung.

### 3.2.2 Auswertung der Grundsteuerdaten

In der Liste der Grundsteuer-A-Pflichtigen in der Hansestadt Seehausen sind 370 Personen bzw. Unternehmen aufgeführt. Die Summe der Grundsteuermessbeträge beträgt 32.662. Daraus lassen sich Einheitswerte der land- und forstwirtschaftlichen Fläche in einer Gesamthöhe von rund 5,4 Mio. Euro ableiten. Rund 100.000 Euro davon entfallen auf die Forstfläche (1.574 ha). 5,3 Mio. Euro sind folglich der Landwirtschaftsfläche zugeordnet, woraus sich ein durchschnittlicher Einheitswert von 734 Euro/ha ergibt.

Aus den Messbeträgen der einzelnen Steuerpflichtigen ergibt sich näherungsweise deren Ausstattung mit Landwirtschaftsfläche. Im Durchschnitt entfallen auf jeden Steuerpflichtigen 19,6 ha Landwirtschaftsfläche.

Ähnlich wie in Altmärkische Wische ist die Grundsteuerlast auch in Seehausen noch ungleicher verteilt als das Flächeneigentum. 36 Personen/Unternehmen bewirtschaften mehr Fläche als der rechnerische Durchschnitt. Die Hälfte aller Personen/Unternehmen bewirtschaftet 99,5 % der Fläche, und 50 % der Fläche verteilen sich auf lediglich acht Bewirtschafter (2,0 % aller Grundsteuer-A-Pflichtigen). 19 Personen/Unternehmen bewirtschaften mehr als 100 ha, das Maximum liegt bei rund 982 ha (13,5 % der Landwirtschaftsfläche). Auf der anderen Seite entfällt auf mehr als zwei Drittel der Grundsteuer-A-Pflichtigen (255 Personen) jeweils weniger als 1 ha Land.

Tabelle 13 zeigt die regionale Zuordnung der Grundsteuer-A-Pflichtigen in der Hansestadt Seehausen, insgesamt sowie getrennt nach steuerlichen Landwirten und anderen. Fast 95 % der Fläche sind demnach in der Hand von 68 Landwirten. Von diesen sind 37 im Gemeindegebiet ansässig; sie bewirtschaften 78 % der den Landwirten zugeordneten Fläche (5.402 ha). Weitere sechs

Landwirte mit 180 ha kommen aus den Nachbarorten Altmärkische Wische (137 ha), Altmärkische Höhe (36 ha) und Aland (7 ha) in derselben Verbandsgemeinde.

**Tabelle 13:** Regionale Zuordnung der Grundsteuer-A-Pflichtigen in Seehausen

Regionale Zuordnung	steuerl. Landwirte		Andere		Insgesamt		
	Anzahl	Hektar	Anzahl	Hektar	Anzahl	Hektar	Anteil
Gemeinde	36	5.271	213	288	249	5.558	76,3%
Andere Orte in der Verbandsgemeinde	6	181	6	9	12	189	2,6%
Andere Orte im Landkreis	12	842	10	3	22	846	11,6%
Andere Orte im Land Sachsen-Anhalt	2	13	11	33	13	46	0,6%
Andere Orte in Deutschland	12	592	62	53	74	645	8,9%
<b>Summe</b>	<b>68</b>	<b>6.899</b>	<b>302</b>	<b>385</b>	<b>370</b>	<b>7.284</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Eigene Auswertung.

Zwölf Landwirte mit 842 ha (12 % der Landwirtschaftsfläche) kommen aus anderen Orten im Landkreis Stendal. Landwirte aus der Nachbarstadt Osterburg bewirtschaften 380 ha, aus Werben 20 ha. Die weiteren landwirtschaftlichen Betriebe kommen aus Bismark (353 ha), Iden (75 ha) und dem weiter entfernten Arneburg (14 ha).

Bewirtschafter aus dem übrigen Sachsen-Anhalt sind nur relativ gering vertreten mit rund 13 ha Landwirtschaftsfläche.

Zwölf Landwirte mit 9 % der Fläche haben ihren Betriebssitz in anderen Bundesländern. Allein aus Niedersachsen kommen sieben Betriebe mit insgesamt 299 ha bewirtschafteter Fläche. Nur einer dieser Betriebe liegt in einem Ort, dessen Entfernung eine Bewirtschaftung von dort aus zulässt (ca. 25 km), die anderen liegen mindestens 100 km entfernt. Die weiteren Herkunftsländer sind Nordrhein-Westfalen (zwei Betriebe, 237 ha) und Brandenburg (drei Betriebe, davon zwei aus den benachbarten Gemeinden Wittenberge und Breese, 55 ha).

Die Steuerpflichtigen, die nicht als Landwirt eingestuft sind, sind weit zahlreicher (302), werden aber nur für 5,3 % der Landwirtschaftsfläche steuerlich veranlagt. Rund drei Viertel dieser Fläche sind Personen aus der Hansestadt Seehausen zugeordnet. Die restliche Fläche hat insgesamt nur einen Umfang von 98 ha, die größtenteils Personen aus anderen Bundesländern zugeordnet sind.

### 3.2.3 Landwirte in Seehausen

Für die nachfolgende Auswertung wurden die Datensätze des Grundbuchs und der Grundsteuer-A-Pflichtigen kombiniert, sodass zusätzlich erkennbar wird, wieviel Grundeigentum auf die einzelnen Landwirte entfällt. Hierzu wurden die Landwirte aus der Grundsteuerliste nach Namen

und Wohnort mit den Grundeigentümern abgeglichen. Zusätzlich wurden Namen, die in der Grundsteuerliste mehrfach vorhanden sind, aber offensichtlich zusammengehören, zu einem Betrieb aggregiert. Auf diese Weise wurden insgesamt 65 landwirtschaftliche Betriebe identifiziert, die in Seehausen Eigentums- und/oder Pachtfläche bewirtschaften. Davon bewirtschaften 47 Betriebe im Gemeindegebiet auch Eigentumsfläche, 18 Betriebe haben keine Eigentumsfläche in Seehausen.

**Tabelle 14:** Landwirte in Seehausen mit ihrer Eigentums- und Pachtfläche

Regionale Zuordnung	Landwirtschaftsbetriebe		davon mit		
	Anzahl	Hektar LF	Eigentumsfläche		Pachtfläche
			Anzahl	Hektar	Hektar
Gemeinde	34	5.271	30	2.060	3.211
Andere Orte in der Verbandsgemeinde	5	181	4	138	42
Andere Orte im Landkreis	12	842	3	39	803
Andere Orte im Land Sachsen-Anhalt	2	13	1	2	11
Andere Orte in Deutschland	12	592	9	428	164
<b>Summe</b>	<b>65</b>	<b>6.899</b>	<b>47</b>	<b>2.668</b>	<b>4.231</b>

Quelle: Eigene Auswertung.

Die Landwirte mit Sitz in Seehausen bewirtschaften 2.060 ha Eigentumsfläche und 3.211 ha Pachtfläche im Gemeindegebiet. Dies entspricht einem Eigentumsanteil von 39 % an den Flächen in Seehausen. Landwirte aus anderen Orten in der Verbandsgemeinde haben – bei insgesamt nur wenig bewirtschafteter Fläche – einen relativ hohen Eigentumsanteil. Bei den Landwirten aus Altmärkische Wische umfasst die Eigentumsfläche in Seehausen 93 ha und die Pachtfläche 44 ha.

Landwirte aus anderen Orten im Landkreis Stendal bewirtschaften 39 ha Eigentums- und 803 ha Pachtfläche (5 % Eigentumsanteil). Insbesondere aus den Gemeinden Osterburg und Werben kommen Landwirte, die zwar viel Fläche gepachtet haben (380 bzw. 20 ha), aber fast kein Flächeneigentum in Seehausen besitzen. Bei den Landwirten aus dem übrigen Bundesgebiet ist die Eigentumsfläche mit 428 ha deutlich umfangreicher als die Pachtfläche (164 ha).

Tabelle 15 zeigt, dass die überwiegende Zahl der Agrarunternehmen mit Fläche in Seehausen der Rechtsform Einzelunternehmen angehört. Die Betriebe sind im Durchschnitt aber relativ flächenarm (64 ha pro Landwirt), sodass sie zusammen weniger als die Hälfte der Seehausener Landwirtschaftsfläche bewirtschaften. Die weiteren 15 Unternehmen differenzieren sich in fünf verschiedene Rechtsformen, wie in der Tabelle dargestellt. Die Kapital- und Personengesellschaften mit Sitz in Seehausen zeichnen sich durch eine weit überdurchschnittliche Flächenausstattung pro Unternehmen aus.



**Tabelle 15:** Landwirte in Seehausen nach Rechtsform und regionaler Zuordnung

Regionale Zuordnung	Einzel- unter- nehmen	GbR	KG	GmbH	GmbH & Co. KG	Genossen- schaft
Zahl der Unternehmen						
Gemeinde	27	1	1	4	-	1
Andere Orte in der Verbandsgemeinde	3	1	-	-	1	-
Andere Orte im Landkreis	8	1	-	2	-	1
Andere Orte im Land Sachsen-Anhalt	2	-	-	-	-	-
Andere Orte in Deutschland	10	2	-	-	-	-
<b>Zahl der Unternehmen insgesamt</b>	<b>50</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Bewirtschaftete Fläche (ha)						
Gemeinde	2.184	541	402	1.161	-	982
Andere Orte in der Verbandsgemeinde	29	125	-	-	27	-
Andere Orte im Landkreis	471	12	-	335	-	24
Andere Orte im Land Sachsen-Anhalt	13	-	-	-	-	-
Andere Orte in Deutschland	520	72	-	-	-	-
<b>Bewirtschaftete Fläche insgesamt (ha)</b>	<b>3.217</b>	<b>750</b>	<b>402</b>	<b>1.496</b>	<b>27</b>	<b>1.006</b>

Quelle: Eigene Auswertung.

Die juristischen Personen wurden auch daraufhin untersucht, ob die hinter ihnen stehenden Kapitaleigentümer denselben Wohnsitz haben wie das Unternehmen selbst. Bei den GmbHs in Seehausen ist dies nicht der Fall. Die Gesellschafter aller vier GmbHs sind überregional aktiv, d. h. sie bewirtschaften auch Unternehmen in anderen Bundesländern.

In Bezug auf das regionale Steueraufkommen haben solche Unternehmen einen weiten Gestaltungsspielraum. Je nach interner Zuordnung der Gewinne kann es sein, dass die Ertragssteuern überwiegend am Unternehmenssitz oder am Hauptwohnsitz der Kapitaleigentümer gezahlt werden.

### 3.2.4 Bilanz: Flächeneigentum und -bewirtschaftung in Seehausen

Die Flächenbilanz für Seehausen ist weniger vollständig als für Altmärkische Wische, da keine Liegenschafts- und Steuerdaten der anderen Nachbargemeinden von Seehausen (Altmärkische Höhe, Zehrental, Aland und auch Wittenberge, das durch eine Brücke über die Elbe leicht erreichbar ist) vorliegen. Die Nachbarschaftsbeziehungen zu den ausgewerteten Gemeinden (einschließlich Werben, das nicht an Seehausen grenzt) werden dennoch dargestellt, um einen Vergleich mit der Bilanz in Altmärkische Wische zu ermöglichen.

Tabelle 16 zeigt, dass den Privatpersonen bzw. -unternehmen aus Seehausen – neben 3.777 ha im eigenen Gemeindegebiet – auch 100 ha Landwirtschaftsfläche in Altmärkische Wische gehören. Davon entfallen 65 ha Eigentumsfläche auf Landwirte aus Seehausen. Darüber hinaus bestehen umfangreiche Pachtbeziehungen. Insgesamt 772 ha in Altmärkische Wische werden von Seehausener Landwirtschaftsunternehmen gepachtet.

**Tabelle 16:** Landwirtschaftsfläche in Eigentum und Bewirtschaftung durch Steuerpflichtige aus Seehausen

Wohn-/Unternehmenssitz in Seehausen	Landwirtschaftsfläche (ha) in					Summe
	See- hausen	Altm. Wische	Oster- burg	Werben	anderen Orten	
Eigentum Körperschaften	569	-	-	-	nicht bekannt	<b>569</b>
Eigentum Privatpersonen/-unternehmen	1.717	35	59	4	nicht bekannt	<b>≥ 1.815</b>
Eigentum Landwirte	2.060	65	59	-		<b>≥ 2.184</b>
Summe Eigentumsfläche	4.346	100	118	4	-	<b>≥ 4.568</b>
im Eigentum bewirtschaftet	2.060	65	59	-	nicht bekannt	<b>≥ 2.184</b>
in Pacht bewirtschaftet	3.211	772	123	-	nicht bekannt	<b>≥ 4.106</b>
nicht von Landw. bewirtschaftet	288	1	13	-		<b>302</b>
Summe bewirtschaftete Fläche	5.558	838	195	0	-	<b>≥ 6.591</b>

Quelle: Eigene Untersuchung.

Damit pachten Seehausener Landwirte in Altmärkische Wische ein Vielfaches dessen, was umgekehrt durch Wische-Landwirte in Seehausen gepachtet wird (44 ha, vgl. Tabelle 8). In Bezug auf Eigentum ist das Verhältnis ausgewogener; Bürger aus Altmärkische Wische haben sogar etwas mehr Flächeneigentum in Seehausen (131 ha) als umgekehrt (100 ha).

### 3.3 Hansestadt Osterburg (Altmark)

Die Hansestadt Osterburg (Altmark) grenzt im Süden an die Gemeinde Altmärkische Wische an. Osterburg ist eine selbständige Gemeinde, die in elf Ortschaften mit 31 Ortsteilen gegliedert ist. In Osterburg leben (mit Stand 31.12.2016) 9.973 Einwohner, die Bevölkerungsdichte beträgt 43 Einwohner/km<sup>2</sup>. Das Gemeindegebiet Osterburg grenzt an neun weitere Gemeinden im Landkreis Stendal sowie im Westen an die Gemeinde Arendsee im Nachbarlandkreis Salzwedel.

#### 3.3.1 Auswertung der Liegenschaftsdaten

Osterburg hat gemäß Auswertung der übermittelten Liegenschaftsdaten eine Gesamtfläche von 22.980 ha. Die Landwirtschaftsfläche hat daran mit 17.570 ha den größten Anteil (76,5 %).

3.056 ha (13,3 %) sind als Waldfläche ausgewiesen, alle übrigen Nutzungen belegen zusammen nur 2.354 ha (10,2 %, vgl. Tabelle 17). Die Siedlungs- und Verkehrsfläche macht davon insgesamt einen Anteil von 7,2 % aus.

**Tabelle 17:** Flächennutzung der Hansestadt Osterburg laut Liegenschaftsdaten

Nutzungsart	Hansestadt Osterburg	
	Hektar	Anteil
Landwirtschaft	17.569,6	76,5%
Wald	3.056,2	13,3%
Fläche für Sport, Freizeit und Erholung	406,0	1,8%
Gehölz	331,9	1,4%
Fließgewässer	328,1	1,4%
Weg	302,0	1,3%
Wohnbaufläche	272,0	1,2%
Straßenverkehr	263,3	1,1%
Fläche gemischter Nutzung	171,1	0,7%
Industrie- und Gewerbefläche	161,6	0,7%
Sonstige Nutzungsarten	117,9	0,5%
<b>Summe</b>	<b>22.979,8</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Eigene Auswertung von Daten der Gemeinde.

Nach der in Kapitel 2.1 beschriebenen Konsolidierung der eingetragenen Eigentümer teilt sich der landwirtschaftliche Grundbesitz auf insgesamt 1.466 verschiedene Eigentümer auf. Damit entfallen im Durchschnitt auf jeden Eigentümer rund 12,04 ha. Bei 1.161 Eigentümern beträgt die Eigentumsfläche weniger als der Durchschnitt, nur 305 haben mehr als 12,0 ha. Der Hälfte aller Eigentümer gehören 97,0 % der Fläche, und 50 % der Fläche verteilen sich auf lediglich 4,6 % der Eigentümer.

Dem flächengrößten Eigentümer, einer Privatperson, gehören 580 ha oder 3,3 % der gesamten Landwirtschaftsfläche. Unter den größten Flächeneigentümern folgen ein Agrarunternehmen mit 543 ha (3,1 %) und erst an dritter Stelle die BVVG mit 464 ha (2,8 %) Landwirtschaftsfläche.

Im Grundbuch von Osterburg stehen insgesamt 23 Eigentümer mit mehr als 100 ha Landwirtschaftsfläche. Darunter sind zwölf Privatpersonen, sieben Agrarunternehmen sowie vier Körperschaften des öffentlichen Rechts (neben der BVVG noch die LGSA, das Land und die Hansestadt Osterburg).

### Art der Eigentümer

Der Anteil Landwirtschaftsfläche im Eigentum von Privatpersonen und -unternehmen ist in Osterburg mit 88,4 % relativ hoch (im Vergleich zu 79 % in Seehausen und Altmärkische Wische).

Nur 11,6 % der Fläche verteilen sich auf Körperschaften mit öffentlichen Aufgaben (vgl. Tabelle 18):

- Unter Kommunalverwaltungen und -unternehmen werden neben der Hansestadt Osterburg noch der Landkreis Stendal sowie einige ungeklärte Eigentumsverhältnisse (Volkseigentum) zusammengefasst.
- Die Landesverwaltungen und -unternehmen umfassen in Osterburg neben den zwei oben genannten Akteuren (LGSA, Land Sachsen-Anhalt) noch den „Fiskus des Landes Sachsen-Anhalt“ sowie die Landesstraßenverwaltung.
- Die Bundesverwaltung ist neben der BVVG nur in Person der Bundesfernstraßenverwaltung als relativ kleinem Eigentümer vertreten. Der Flächenanteil der BVVG ist mit 2,6 % deutlich geringer als in den zuvor ausgewerteten Gemeinden.
- Das Landvermögen der Kirche ist mit 5 % der gesamten Landwirtschaftsfläche ähnlich hoch wie in Seehausen. Es verteilt sich auf 52 verschiedene Eigentümerbezeichnungen, darunter neben den Gemeinden der Osterburger Ortsteile und Dörfer auch die Evangelische Kirche Mitteldeutschland in Erfurt.
- Auch die Zweckverbände sind relativ bedeutende Flächeneigentümer mit 0,7 % der Landwirtschaftsfläche in Osterburg. Mit Ausnahme eines Wasserverbandes handelt es sich durchgehend um Realverbände (Separationsinteressenten) in verschiedenen Ortsteilen.
- Naturschutzverbänden gehören in Osterburg als einziger der vier Gemeinden keine Flächen. Dies liegt vermutlich daran, dass Osterburg kein Gebiet in der für das Nationale Naturerbe bedeutsamen Elbtalaue hat.

**Tabelle 18:** Grundstückseigentümer nach Typen in Osterburg

Art der Eigentümer	Anzahl	Eigentum Landwirtschaftsfläche	
		Hektar	Anteil
Kommunalverwaltung und -unternehmen	11	187,2	1,1%
Landesverwaltung und -unternehmen	4	379,6	2,2%
Bundesverwaltung und -unternehmen (außer BVVG)	1	0,2	0,0%
BVVG	1	464,2	2,6%
Kirchen	52	883,9	5,0%
Zweckverbände	26	120,9	0,7%
<b>Körperschaften mit öffentlichen Aufgaben</b>	<b>95</b>	<b>2.036,0</b>	<b>11,6%</b>
Natürliche Personen, Personengemeinschaften	1.330	13.266,2	75,5%
Agrarunternehmen	22	2.185,7	12,4%
Sonstige Unternehmen	19	81,7	0,5%
<b>Privatpersonen und -unternehmen</b>	<b>1.371</b>	<b>15.533,6</b>	<b>88,4%</b>
<b>Summe</b>	<b>1.466</b>	<b>17.569,6</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Eigene Auswertung.

Unter den Privatpersonen und -unternehmen stellen die natürlichen Personen und Personengemeinschaften mit 75,5% der gesamten Landwirtschaftsfläche die größte Gruppe dar, der auch die größte Anzahl unterschiedlicher Eigentümer (1.329) zugeordnet ist.

Mit rund 12,4 % der gesamten Fläche entfällt ein vergleichsweise großer Flächenanteil auf 22 verschiedene Agrarunternehmen. Darunter befinden sich sechs Genossenschaften, neun GmbHs, fünf GmbH & Co. KG sowie zwei Kommanditgesellschaften. Unter den 19 sonstigen Unternehmen mit 0,5 % der Landwirtschaftsfläche sind acht Energieunternehmen (v. a. Windparkbetreiber), außerdem mehrere Banken, Bau- und Handelsunternehmen. Das flächengrößte Unternehmen in dieser Kategorie ist mit über 70 ha Eigentum ein Immobilienunternehmen aus Nordrhein-Westfalen.

### Regionale Zuordnung

Tabelle 19 zeigt Ergebnisse der Auswertung nach der regional-administrativen Zugehörigkeit der Körperschaften und Privateigentümer in Osterburg.

- Auf Eigentümer in der Gemeinde selbst entfallen rund 61,1 % der Landwirtschaftsfläche, wobei der Anteil bei den Privatpersonen und -unternehmen mit 61,6 % geringfügig höher ist als bei den Körperschaften mit öffentlichen Aufgaben (57,5 %).
- Anderen Orten im Landkreis werden insgesamt 14,2 % der Fläche, fast ausschließlich in Händen von Privatpersonen und -unternehmen, zugeordnet. Die 150 Eigentümer kommen aus 17 unterschiedlichen Gemeinden. Allein 13 Eigentümer mit zusammen 531 ha kommen aus der benachbarten Gemeinde Bismark. Der zweitgrößte Anteil (353 ha) entfällt auf Tangermünde, das nicht an Osterburg angrenzt, gefolgt von der Nachbargemeinde Iden (285 ha). Alle in diesem Bericht untersuchten Gemeinden sind auch mit Flächeneigentümern in Osterburg vertreten: Altmärkische Wische (112 ha), Seehausen (108 ha) sowie Werben (33 ha).
- Außerhalb des Landkreises Stendal, aber im Land Sachsen-Anhalt ansässig sind 76 Eigentümer mit zusammen 4,7 % der Fläche. Darunter sind die Körperschaften des Landes Sachsen-Anhalt mit Sitz in Magdeburg, auf die allein rund 380 ha entfallen. 72 Privatpersonen aus verschiedenen Orten im Land gehören zusammen 441 ha, der größte darunter mit 60 ha kommt aus dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld.
- 244 Eigentümern im übrigen Bundesgebiet außerhalb Sachsen-Anhalts sind 18,8 % der Landwirtschaftsfläche zugeordnet. Unter den Körperschaften sind dies die BVVG, die Bundesfernstraßenverwaltung sowie zwei kirchliche Körperschaften aus Thüringen mit zusammen 486 ha. Alle weiteren Eigentümer sind Privatpersonen und -unternehmen. Diese kommen aus sämtlichen Bundesländern einschließlich der drei Stadtstaaten. Die am stärksten vertretenen Bundesländer sind Bayern (23 Eigentümer, 712 ha), Niedersachsen (54 Eigentümer, 698 ha), Nordrhein-Westfalen (35 Eigentümer, 579 ha), Brandenburg (26 Eigentümer, 237 ha) und Mecklenburg-Vorpommern (13 Eigentümer, 158 ha).

- Ausländischen Privatpersonen gehört mit 1,2 % ein relativ großer Anteil der Osterburger Landwirtschaftsfläche. Im Grundbuch sind sieben Eigentümer aus sechs verschiedenen Staaten verzeichnet, darunter Frankreich (2 Eigentümer), Dänemark, Finnland, Schweiz, Kasachstan und die Vereinigten Staaten. Den flächengrößten Eigentümern gehören gut 100 bzw. 83 ha Landwirtschaftsfläche. Dem Namen nach sind diese Personen offenbar deutscher Herkunft (Auswanderer oder Erben).

**Tabelle 19:** Regionale Zuordnung des Flächeneigentums in Osterburg

Regionale Zuordnung	Körperschaften mit öff. Aufgaben		Privatpersonen und -unternehmen		Insgesamt	
	Hektar	Anteil	Hektar	Anteil	Hektar	Anteil
Gemeinde	1.169,9	57,5%	9.570,4	61,6%	10.740,3	61,1%
Andere Orte im Landkreis	0,7	0,0%	2.492,0	16,0%	2.492,7	14,2%
Andere Orte im Land Sachsen-Anhalt	379,6	18,6%	441,3	2,8%	820,9	4,7%
Andere Orte in Deutschland	485,8	23,9%	2.817,4	18,1%	3.303,3	18,8%
Orte im Ausland	-	-	212,5	1,4%	212,5	1,2%
<b>Summe</b>	<b>2.036,0</b>	<b>100,0%</b>	<b>15.533,6</b>	<b>100,0%</b>	<b>17.569,6</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Eigene Auswertung.

### Zuordnung zu Typen ländlicher Räume

Wie in Kapitel 3.1.1 für Altmärkische Wische beschrieben, wird das Flächeneigentum in Osterburg entsprechend dem Wohnort der Eigentümer nach den fünf Thünen-Typen ländlicher Räume (Küpper, 2016) kategorisiert (vgl. Tabelle 20).

Die Auswertung zeigt, dass 82 % der Landwirtschaftsfläche auf Eigentümer in sehr ländlichen Regionen entfallen, davon ganz überwiegend auf solche mit weniger guter sozioökonomischer Lage. Der Anteil der Fläche, die auf Einwohner in „eher ländlichen“ Regionen entfällt, ist mit 5,5 % deutlich niedriger. Der Anteil in nicht ländlichen Regionen ist mit 11,3 % etwas höher, auch aufgrund der hier ansässigen Körperschaften des Landes und des Bundes.

Betrachtet man nur die privaten Eigentümer, so sind 7,2 % der Eigentumsfläche Einwohnern in nicht ländlichen Regionen zugeordnet. 6,2 % der Fläche entfallen auf Einwohner in eher ländlichen Regionen, 84,4 % auf Einwohner in sehr ländlichen Regionen. 1,4 % entfallen auf ausländische Regionen, die durch die Thünen-Typologie nicht erfasst werden.

**Tabelle 20:** Einordnung des Flächeneigentums in Osterburg nach Typen ländlicher Räume

Typ ländlicher Räume	Körperschaften mit öff. Aufgaben		Privatpersonen und -unternehmen		Insgesamt	
	Hektar	Anteil	Hektar	Anteil	Hektar	Anteil
1 sehr ländlich/weniger gute soz.-ök. Lage	1.170,6	57,5%	13.113,2	84,4%	14.283,8	81,3%
2 sehr ländlich/gute soz.-ök. Lage	-	-	129,8	0,8%	129,8	0,7%
3 eher ländlich/weniger gute soz.-ök. Lage	-	-	476,2	3,1%	476,2	2,7%
4 eher ländlich/gute soz.-ök. Lage	-	-	486,2	3,1%	486,2	2,8%
5 nicht ländlich	865,4	42,5%	1.115,7	7,2%	1.981,1	11,3%
Ausland	-	-	212,5	1,4%	212,5	1,2%
<b>Summe</b>	<b>2.036,0</b>	<b>100,0%</b>	<b>15.533,6</b>	<b>100,0%</b>	<b>17.569,6</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Eigene Auswertung.

### 3.3.2 Auswertung der Grundsteuerdaten

In der Liste der Grundsteuer-A-Pflichtigen in der Hansestadt Osterburg sind 776 Personen bzw. Unternehmen aufgeführt. Die Summe der Grundsteuermessbeträge beträgt 72.576. Daraus lassen sich Einheitswerte der land- und forstwirtschaftlichen Fläche in einer Gesamthöhe von rund 12,1 Mio. Euro ableiten. Davon entfallen rund 11,9 Mio. Euro auf Landwirtschaftsfläche. Die forstwirtschaftliche Fläche kann wie auch in den anderen Gemeinden vernachlässigt werden.<sup>8</sup> Der durchschnittliche Einheitswert der landwirtschaftlichen Fläche beträgt rund 677 Euro/ha.

Aus den Messbeträgen, die den einzelnen Personen/Unternehmen zugeordnet sind, ergibt sich eine durchschnittliche Flächenausstattung von 22,6 ha, die aber sehr ungleich auf die einzelnen Steuerpflichtigen verteilt ist. 80 Personen/Unternehmen bewirtschaften mehr als der Durchschnitt, und 50 % der Fläche verteilen sich auf lediglich elf Bewirtschafter (1,4 % aller Grundsteuer-A-Pflichtigen). 43 Personen/Unternehmen bewirtschaften mehr als 100 ha, das Maximum liegt bei rund 1.387 ha (7,9 % der gesamten Landwirtschaftsfläche). Auf der anderen Seite entfällt auf mehr als zwei Drittel der Grundsteuer-A-Pflichtigen (550 Personen) jeweils weniger als 1 ha Land.

Tabelle 21 zeigt die regionale Zuordnung der Grundsteuer-A-Pflichtigen in der Hansestadt Osterburg, insgesamt sowie getrennt nach steuerlichen Landwirten und anderen. Rund 94 % der Fläche sind demnach in der Hand von 90 Landwirten. Von diesen sind 38 im Gemeindegebiet ansässig; sie bewirtschaften 12.073 ha (73,4 % der auf Landwirte entfallenden Fläche).

<sup>8</sup> Die im Grundbuch verzeichnete Waldfläche in der Gemeinde Osterburg hat einen Gesamtumfang von rund 3.056 ha. Bei einem einheitlichen Ersatzwirtschaftswert von 63,91 Euro/ha ergibt sich eine Summe von 195.322 Euro, das sind 1,6 % der gesamten Einheitswerte der land- und forstwirtschaftlichen Fläche.

**Tabelle 21:** Regionale Zuordnung der Grundsteuer-A-Pflichtigen und ihrer bewirtschafteten Fläche in Osterburg

Regionale Zuordnung	Landwirte		Andere		Insgesamt		
	Anzahl	Hektar	Anzahl	Hektar	Anzahl	Hektar	Anteil
Gemeinde	38	12.073	521	790	559	12.863	73,2%
Andere Orte im Landkreis	38	3.428	49	187	87	3.615	20,6%
Andere Orte im Land Sachsen-Anhalt	4	161	28	11	32	172	1,0%
Andere Orte in Deutschland	10	787	85	132	95	918	5,2%
Orte im Ausland	0	0	3	1	3	1	0,0%
<b>Summe</b>	<b>90</b>	<b>16.448</b>	<b>686</b>	<b>1.122</b>	<b>776</b>	<b>17.570</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Eigene Auswertung.

38 Landwirte mit 3.428 ha (20,8 % der Landwirten zugeordneten Fläche) kommen aus anderen Orten im Landkreis Stendal. Flächengrößere Betriebe haben ihren Sitz in den Nachbarorten Rochau (5 Landwirte, 820 ha), Iden (5 Landwirte, 600 ha) und Bismark (6 Landwirte, 590 ha). Aus jeder der neun Nachbargemeinden Osterburgs kommt mindestens ein Landwirt, insbesondere auch aus Seehausen (182 ha), Altmärkische Wische (95 ha) und Werben (27 ha). Weitere Landwirte kommen aus den nicht angrenzenden Orten Tangermünde (340 ha), Eichstedt (40 ha) und Zehrental (30 ha).

Vier Landwirte mit insgesamt 161 ha (1 % der Fläche) kommen aus anderen Landkreisen in Sachsen-Anhalt, namentlich dem Nachbarkreis Salzwedel mit den angrenzenden Gemeinden Kalbe/Milde (130 ha) und Arendsee (30 ha) sowie Jerichower Land (1 ha).

Zehn Landwirte mit insgesamt 787 ha (4,8 % der Fläche) haben ihren Betriebssitz in anderen Bundesländern. Allein aus Niedersachsen kommen fünf Betriebe mit insgesamt 200 ha bewirtschafteter Fläche. Keiner dieser Betriebe liegt weniger als 100 km entfernt. Die weiteren Herkunftsländer sind Brandenburg (290 ha), Schleswig-Holstein (150 ha), Bayern (140 ha) und Nordrhein-Westfalen (9 ha).

Die Steuerpflichtigen, die nicht als Landwirt eingestuft sind, sind weit zahlreicher (687), werden aber nur für 6,4 % der Landwirtschaftsfläche steuerlich veranlagt. Rund drei Viertel dieser Fläche sind Personen aus der Hansestadt Osterburg zugeordnet. Die restliche Fläche ist größtenteils Personen aus dem Landkreis Stendal sowie aus anderen Bundesländern zugeordnet.

### 3.3.3 Landwirte in Osterburg

Für die nachfolgende Auswertung wurden die identifizierten Landwirte den (nach Namen und Wohn-/Unternehmenssitz) zugehörigen Flächeneigentümern zugeordnet. Dabei zeigte sich in



einigen Fällen, dass mehrere (zwei bis drei) Flächeneigentümer demselben landwirtschaftlichen Betrieb angehören, oder seltener, dass mehrere Steuerpflichtige einem Landwirtschaftsunternehmen zugeordnet werden können. Insgesamt wurden 83 landwirtschaftliche Betriebe identifiziert, die Flächen auf Osterburger Gemeindegebiet bewirtschaften.

Tabelle 22 zeigt, dass 34 dieser Betriebe ihren Sitz in Osterburg haben, 36 in anderen Gemeinden des Landkreises Stendal, vier im übrigen Land Sachsen-Anhalt sowie neun im übrigen Bundesgebiet.

Von den Osterburger Landwirtschaftsbetrieben haben 32 – ausweislich der zugehörigen Grundbuchdaten – auch Eigentumsfläche im Gemeindegebiet mit einem Gesamtumfang von 3.463 ha (29 % der bewirtschafteten Fläche). Die Pachtfläche (8.610 ha) ergibt sich als Differenz aus bewirtschafteter Fläche und Eigentumsfläche.

**Tabelle 22:** Landwirte in Osterburg mit bewirtschafteter Fläche (Eigentum und Pacht)

Regionale Zuordnung	Landwirtschaftsbetriebe		davon mit		
	Anzahl	Hektar LF	Eigentumsfläche		Pachtfläche
			Anzahl	Hektar	Hektar
Gemeinde	34	12.073	32	3.463	8.610
Andere Orte im Landkreis	36	3.428	25	1.632	1.795
Andere Orte im Land Sachsen-Anhalt	4	161	1	2	159
Andere Orte in Deutschland	9	787	7	252	535
<b>Summe</b>	<b>83</b>	<b>16.448</b>	<b>65</b>	<b>5.349</b>	<b>11.099</b>

Quelle: Eigene Berechnung.

Von den 36 Betrieben aus dem übrigen Landkreis Stendal haben 25 auch Eigentumsfläche in Gesamthöhe von 1.632 ha, das sind rund 48 % der von ihnen bewirtschafteten Fläche. Bei Landwirten aus den Gemeinden im Mittelpunkt dieser Untersuchung ist das Flächenverhältnis wie folgt: Altmärkische Wische 45 ha Eigentum, 50 ha Pacht; Seehausen 59 ha Eigentum, 123 ha Pacht; Werben 23 ha Eigentum, 4 ha Pacht.

Die vier Landwirte aus anderen Orten Sachsen-Anhalts bewirtschaften dagegen fast nur Pachtfläche im Osterburger Gemeindegebiet. Die Landwirte aus dem übrigen Bundesgebiet sind wiederum überwiegend auch Flächeneigentümer in Osterburg; ihr Flächeneigentum beträgt insgesamt rund 32 % der von ihnen im Gemeindegebiet bewirtschafteten Fläche.

Tabelle 23 zeigt die Zahl und bewirtschaftete Fläche der landwirtschaftlichen Unternehmen differenziert nach deren Rechtsform und regionaler Zuordnung. In Osterburg ist die Zahl der Gesellschaften bürgerlichen Rechts außerordentlich hoch; mit 27 Unternehmen wirtschaften hier fast so viele GbRs wie Einzelunternehmen (33). Auffällig viele GbRs kommen dabei aus anderen Ge-

meinden im Landkreis Stendal. Gemessen an der in Seehausen bewirtschafteten Fläche, sind die GbRs deutlich größer; sie bewirtschaften durchschnittlich 194 ha pro Unternehmen, die Einzelunternehmen dagegen 112 ha. Insgesamt neun Genossenschaften bewirtschaften Fläche in Osterburg, davon haben vier ihren Sitz in der Gemeinde und bewirtschaften dort im Durchschnitt fast 990 ha.

**Tabelle 23:** Landwirte in Osterburg nach Rechtsform und regionaler Zuordnung

Regionale Zuordnung	Einzel- unter- nehmen	GbR	KG	GmbH	GmbH & Co. KG	Genossen- schaft
	Zahl der Unternehmen					
Gemeinde	16	9	1	4	-	4
Andere Orte im Landkreis	12	14	1	1	3	5
Andere Orte im Land Sachsen-Anhalt	1	2	-	1	-	-
Andere Orte in Deutschland	4	2	-	2	1	-
<b>Zahl der Unternehmen insgesamt</b>	<b>33</b>	<b>27</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>9</b>
	Bewirtschaftete Fläche (ha)					
Gemeinde	1.847	3.945	607	1.721	-	3.952
Andere Orte im Landkreis	1.324	1.173	67	30	570	263
Andere Orte im Land Sachsen-Anhalt	67	93	-	1	-	-
Andere Orte in Deutschland	447	40	-	299	1	-
<b>Bewirtschaftete Fläche insgesamt (ha)</b>	<b>3.686</b>	<b>5.250</b>	<b>674</b>	<b>2.051</b>	<b>572</b>	<b>4.215</b>

Quelle: Eigene Auswertung.

Die juristischen Personen wurden auch daraufhin untersucht, ob die hinter ihnen stehenden Kapitaleigentümer denselben Wohnsitz haben wie das Unternehmen selbst. Bei zwei Unternehmen in Osterburg und weiteren zwei Unternehmen aus dem Landkreis Stendal ist dies nicht der Fall; hinter diesen stehen überregional aktive, teils auch nichtlandwirtschaftliche Investoren.

### 3.3.4 Bilanz: Flächeneigentum und -bewirtschaftung in Osterburg

Auch die Flächenbilanz für Osterburg ist weniger umfassend als die für Altmärkische Wische. Osterburg grenzt an neun andere Gemeinden, die drei in dieser Untersuchung behandelten Gemeinden repräsentieren daher nur einen kleinen Teil der möglichen Nachbarschaftsbeziehungen. Tabelle 24 zeigt die Ergebnisse für diese Gemeinden, um insbesondere die Kreuzbeziehungen zu Altmärkische Wische darzustellen.

Privatpersonen bzw. -unternehmen aus Osterburg haben – neben 9.571 ha im eigenen Gemeindegebiet – auch 246 ha Eigentumsfläche in Altmärkische Wische. Davon entfallen 171 ha auf

Osterburger Landwirte. Darüber hinaus haben Landwirte aus Osterburg 370 ha in Altmärkische Wische gepachtet.

**Tabelle 24:** Landwirtschaftsfläche in Eigentum und Bewirtschaftung durch Steuerpflichtige aus Osterburg

Wohn-/Unternehmenssitz in Osterburg	Landwirtschaftsfläche (ha) in					Summe
	Oster- burg	Altm. Wische	See- hausen	Werben	anderen Orten	
Eigentum Körperschaften	1.170	-	-	1	nicht bekannt	<b>1.171</b>
Eigentum Privatpersonen/-unternehmen	6.108	75	6	10		≥ <b>6.199</b>
Eigentum Landwirte	3.463	171	0	4		≥ <b>3.638</b>
Summe Eigentumsfläche	10.740	246	6	15	-	≥ <b>11.007</b>
im Eigentum bewirtschaftet	3.463	171	0	4	nicht bekannt	≥ <b>3.638</b>
in Pacht bewirtschaftet	8.610	370	380	149		≥ <b>9.509</b>
nicht von Landw. bewirtschaftet	790	-	1	0		<b>791</b>
Summe bewirtschaftete Fläche	12.863	541	381	153	-	≥ <b>13.938</b>

Quelle: Eigene Untersuchung.

Sowohl bei den Eigentums- als auch bei den Pachtbeziehungen ist das Verhältnis zwischen Osterburg und Altmärkische Wische unausgewogen zulasten der Gemeinde Altmärkische Wische: Personen aus Altmärkische Wische haben nur 112 ha Flächeneigentum in Osterburg, und Wische-Landwirte haben nur 50 ha in Osterburg gepachtet (vgl. Tabelle 8).

### 3.4 Hansestadt Werben (Elbe)

Die Hansestadt Werben (Elbe) grenzt im Südosten an Altmärkische Wische an. Sie besitzt trotz ihrer geringen Größe (1.100 Einwohner, 21 Einwohner/km<sup>2</sup>, Stand 31.12.2016) das Stadtrecht. In ihrer heutigen Größe besteht die Gemeinde seit 2010, als der Zusammenschluss mit der Gemeinde Behrendorf erfolgte. Weitere Ortsteile von Werben sind Berge, Giesenslage und Räbel. Als einzige der hier untersuchten Gemeinden hat Werben auch Gemeindegebiet rechts der Elbe und grenzt damit direkt an die brandenburgischen Gemeinden Legde/Quitzebel und Plattenburg im Landkreis Prignitz an. Die Stadt Werben wird von der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck mit verwaltet.

#### 3.4.1 Auswertung der Liegenschaftsdaten

Die Liegenschaftsdaten der Hansestadt Werben (Elbe) weisen in der Summe eine Gesamtfläche von 5.337 ha, damit ist Werben die flächenmäßig kleinste der hier untersuchten Gemeinden. Der

weitaus größte Teil davon (4.115 ha, das sind 77,1 %) ist als Landwirtschaftsfläche klassifiziert (vgl. Tabelle 25). Fließ- und stehende Gewässer nehmen mit zusammen 9,2 % einen relativ großen Teil des Gemeindegebiets ein. Als Waldfläche sind dagegen nur 2,8 % klassifiziert. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche beträgt im Gemeindegebiet zusammen lediglich 4,8 %.

**Tabelle 25:** Nutzungsarten in Werben gemäß Liegenschaftskataster

<b>Nutzungsart</b>	<b>Größe der Nutzung (ha)</b>	<b>Anteil an der Gesamtfläche</b>
Landwirtschaft	4.115	77,1%
Fließgewässer	418	7,8%
Gehölz	166	3,1%
Sumpf	153	2,9%
Wald	152	2,8%
stehendes Gewässer	76	1,4%
Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche	71	1,3%
Weg	68	1,3%
Wohnbaufläche	40	0,7%
Straßenverkehr	37	0,7%
Sonstige Nutzungsarten	41	0,8%
<b>Summe</b>	<b>5.337</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Daten der Liegenschaftsverwaltung.

Nach der in Kapitel 2.1 beschriebenen Konsolidierung der eingetragenen Eigentümer teilt sich der landwirtschaftliche Grundbesitz auf insgesamt 505 verschiedene Eigentümer auf. Damit entfallen im Durchschnitt auf jeden Eigentümer rund 8,2 ha. Das Eigentum an der Landwirtschaftsfläche ist in Werben noch ungleicher verteilt als in den analysierten Nachbargemeinden. Nur 83 Eigentümer liegen über dem Durchschnitt von 8,2 ha. Der Hälfte aller Eigentümer gehören 99,8 % der Fläche, und 50 % der Fläche verteilen sich auf lediglich 2,9 % der Eigentümer.

Die zwei größten Flächeneigentümer in Werben sind Privatpersonen, denen 293 bzw. 215 ha landwirtschaftliche Eigentumsfläche zugeordnet sind (7,1 bzw. 5,2 Prozent der Gesamtfläche). Es folgen neun weitere Eigentümer mit mehr als 100 ha Landwirtschaftsfläche, davon sind acht Privatpersonen und eine Kirchengemeinde. Auf der anderen Seite haben 296 Eigentümer (58,6 % der Grundgesamtheit) weniger als 1 ha Landwirtschaftsfläche.

### **Art der Eigentümer**

In Werben gehören rund 82,3 % der Landwirtschaftsfläche privaten Personen und Unternehmen, während 17,7 % auf verschiedene Körperschaften mit öffentlichen Aufgaben entfallen (vgl. Tabelle 26).

**Tabelle 26:** Grundstückseigentümer nach Typen in Werben

Art der Eigentümer	Anzahl	Eigentum Landwirtschaftsfläche	
		Hektar	Anteil
Kommunalverwaltung und -unternehmen	3	66,3	1,6%
Landesverwaltung und -unternehmen	4	159,7	3,9%
Bundesverwaltung und -unternehmen (außer BVVG)	2	43,4	1,1%
BVVG	1	45,3	1,1%
Kirchen	5	284,3	6,9%
Zweckverbände	13	118,9	2,9%
Naturschutzverbände, -stiftungen	1	10,1	0,2%
<b>Körperschaften mit öffentlichen Aufgaben</b>	<b>29</b>	<b>728,1</b>	<b>17,7%</b>
Natürliche Personen, Personengemeinschaften	469	3.222,5	78,3%
Agrarunternehmen	4	161,8	3,9%
Sonstige Unternehmen	3	3,0	0,1%
<b>Privatpersonen und -unternehmen</b>	<b>476</b>	<b>3.387,2</b>	<b>82,3%</b>
<b>Summe</b>	<b>505</b>	<b>4.115,3</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Eigene Auswertung.

Wie schon in den vorangegangenen Kapiteln werden die Körperschaften zu sieben verschiedenen Gruppen zusammengefasst:

- Den Kommunalverwaltungen und -unternehmen sind drei unterschiedliche Eigentümer mit 1,6 % der Landwirtschaftsfläche zugerechnet, davon entfällt der größte Teil auf die Stadt Werben selbst mit 66 ha.
- Die Landesverwaltungen und -unternehmen umfassen den aus den vorherigen Analysen bekannten Kreis aus Land Sachsen-Anhalt, LGSA, Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft sowie Landesstraßenverwaltung mit insgesamt 3,9 % der Landwirtschaftsfläche.
- Zur Bundesverwaltung und -unternehmen rechnen in Werben die BIMA und die Bundeswasserstraßenverwaltung. Ihnen sind zusammen 1,1 % der Landwirtschaftsfläche zugeordnet.
- Auch der BVVG sind in Werben lediglich noch 1,1 % der Landwirtschaftsfläche zugeordnet, damit ist die Privatisierung in diesem Gemeindegebiet weiter vorangeschritten als in den anderen untersuchten Gemeinden.
- Das Vermögen der Kirchengemeinden verteilt sich auf fünf verschiedene Eigentümer, denen mit 6,9 % der Landwirtschaftsfläche ein (im Vergleich zu den anderen hier analysierten Gemeinden) sehr hoher Flächenanteil zugeordnet ist.
- 13 verschiedene Zweckverbände sind Eigentümer von 2,9 % der Landwirtschaftsfläche in Werben, darunter ein Wasserverband und verschiedene Separations- bzw. Elbdeich- Interes-

senten. Die größte Körperschaft unter dieser Rubrik ist ein „Personenzusammenschluss alten Rechts nach dem Rezess vom 24.12.1913“, dem alleine 79 ha zugeordnet sind.<sup>9</sup>

- Auch in Werben hat die NABU-Stiftung Nationales Naturerbe etwas Flächeneigentum im Umfang von 0,2 % der Landwirtschaftsfläche.

Unter den Privatpersonen und -unternehmen stellen die natürlichen Personen und Personengemeinschaften mit 78,3 % der gesamten Landwirtschaftsfläche die größte Gruppe dar, der auch die größte Anzahl unterschiedlicher Eigentümer zugeordnet ist. Zwei Privatpersonen gehören mehr als 200 ha, weiteren acht Personen mehr als 100 ha Landwirtschaftsfläche.

Vier verschiedenen Agrarunternehmen sind mit 162 ha rund 3,9 % der gesamten Fläche zugeordnet. Darunter sind zwei Genossenschaften, eine GmbH sowie eine Kommanditgesellschaft. Sonstige Unternehmen (drei Handels- und Immobilienunternehmen) spielen mit 3 ha Landwirtschaftsfläche kaum eine Rolle.

### Regionale Zuordnung

Tabelle 27 zeigt Ergebnisse der Auswertung nach der regional-administrativen Zugehörigkeit der Flächeneigentümer in Werben, wiederum getrennt nach Körperschaften und Privateigentümern.

- Auf Eigentümer in der Gemeinde selbst entfallen 54,6 % der Landwirtschaftsfläche. Bei den Privatpersonen und -unternehmen ist der Anteil mit 52,5 % etwas niedriger. Dagegen ist der gemeindliche Anteil bei den Körperschaften mit 64,3 % ausgesprochen hoch. Dies liegt sowohl an der relativ hohen Flächenausstattung der Kirchengemeinden und Zweckverbände als auch an dem niedrigen Flächenanteil der BVVG.
- Aus anderen Orten in der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck kommen 17 private Eigentümer, denen 6,3 % der gesamten Landwirtschaftsfläche zugeordnet sind. Fünf der sieben anderen Gemeinden in der Verbandsgemeinde sind hier vertreten, der größte Teil von ihnen kommt aus der Nachbargemeinde Iden.
- Anderen Orten im Landkreis werden insgesamt 2,6 % der Fläche zugeordnet, die überwiegend auf 34 Privatpersonen und -unternehmen entfällt. Darunter sind auch Eigentümer aus den Nachbargemeinden Altmärkische Wische (9 Eigentümer, 11 ha), Osterburg (7 Eigentümer, 15 ha) sowie aus Seehausen (4 Eigentümer, 4 ha). Noch mehr Fläche besitzen aber Eigentümer aus der östlich gelegenen Nachbargemeinde Havelberg (20 ha) und dem weiter entfernten Tangermünde (56 ha).
- Außerhalb des Landkreises Stendal, aber im Land Sachsen-Anhalt ansässig sind 26 Eigentümer mit zusammen 5,6 % der Fläche. Allein auf die vier öffentlich-rechtlichen Körperschaften des Landes (alle mit Sitz in Magdeburg) entfallen 160 ha, daneben auf 22 Privatpersonen 69 ha.

---

<sup>9</sup> Zur Problematik der Personenzusammenschlüsse alten Rechts siehe Kapitel 5.1.5.

- Eigentümern im übrigen Bundesgebiet außerhalb Sachsen-Anhalts sind 28,5 % der Landwirtschaftsfläche zugeordnet. Anders als in den anderen Gemeinden sind Körperschaften auf Bundesebene (BVVG, Bundeswasserstraßenverwaltung, BIMA, NABU-Stiftung) daran nur wenig beteiligt mit 99 ha Eigentumsfläche.  
129 verschiedenen privaten Eigentümern aus anderen Bundesländern gehören insgesamt 1.074 ha. Die Eigentümer kommen aus zwölf verschiedenen Bundesländern, darunter Niedersachsen (23 Eigentümer, 321 ha), Nordrhein-Westfalen (19 Eigentümer, 248 ha), Baden-Württemberg (2 Eigentümer, 164 ha), Bayern (7 Eigentümer, 136 ha), Berlin (20 Eigentümer, 90 ha) und erst an sechster Stelle das direkt angrenzende Brandenburg (43 Eigentümer, 89 ha).
- Zwei Eigentümer mit zusammen 102 ha Landwirtschaftsfläche haben ihren Wohnsitz im Ausland (Österreich, Polen).

**Tabelle 27:** Regionale Zuordnung des Flächeneigentums in Werben

Regionale Zuordnung	Körperschaften mit öff. Aufgaben		Privatpersonen und -unternehmen		Insgesamt	
	Hektar	Anteil	Hektar	Anteil	Hektar	Anteil
Gemeinde	468,3	64,3%	1.778,4	52,5%	2.246,7	54,6%
Andere Orte in der Verbandsgemeinde	-	-	259,0	7,6%	259,0	6,3%
Andere Orte im Landkreis	1,3	0,2%	105,1	3,1%	106,4	2,6%
Andere Orte im Land Sachsen-Anhalt	159,7	21,9%	68,8	2,0%	228,5	5,6%
Andere Orte in Deutschland	98,8	13,6%	1.073,7	31,7%	1.172,4	28,5%
Orte im Ausland	-	-	102,2	3,0%	102,2	2,5%
<b>Summe</b>	<b>728,1</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.387,2</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.115,3</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Eigene Auswertung.

### Zuordnung zu Typen ländlicher Räume

Die Auswertung nach Thünen-Typen ländlicher Räume (vgl. Kapitel 3.1.1) zeigt, dass knapp drei Viertel (72,5 %) der Landwirtschaftsfläche auf Eigentümer in sehr ländlichen Regionen entfallen, davon größtenteils auf solche mit weniger guter sozioökonomischer Lage (vgl. Tabelle 28). Diesem Typ werden unter anderem der Landkreis Stendal und die angrenzenden Landkreise in Sachsen-Anhalt, Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern zugerechnet. Der Anteil der Fläche, die auf Einwohner in „eher ländlichen“ Regionen entfällt, ist mit 9,0 % deutlich niedriger. Der Anteil in nicht ländlichen Regionen ist mit 16,0 % etwas höher. Neben Berlin und Magdeburg (Sitz der Körperschaften des Landes und des Bundes) sind vor allem städtische Regionen in Baden-Württemberg, Bayern und Nordrhein-Westfalen diesem Typ zugeordnet.

**Tabelle 28:** Einordnung des Flächeneigentums in Werben nach Typen ländlicher Räume

Typ ländlicher Räume	Körperschaften mit öff. Aufgaben		Privatpersonen und -unternehmen		Insgesamt	
	Hektar	Anteil	Hektar	Anteil	Hektar	Anteil
1 sehr ländlich/weniger gute soz.-ök. Lage	403,2	60,9%	2.528,1	73,2%	2.931,3	71,2%
2 sehr ländlich/gute soz.-ök. Lage	-	-	54,6	1,6%	54,6	1,3%
3 eher ländlich/weniger gute soz.-ök. Lage	-	-	207,9	6,0%	207,9	5,1%
4 eher ländlich/gute soz.-ök. Lage	27,5	4,2%	132,4	3,8%	159,9	3,9%
5 nicht ländlich	231,0	34,9%	428,4	12,4%	659,4	16,0%
Ausland	-	-	102,2	3,0%	102,2	2,5%
<b>Summe</b>	<b>661,7</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.453,6</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.115,3</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Eigene Auswertung.

### 3.4.2 Auswertung der Grundsteuerdaten

In der Liste der Grundsteuer-A-Pflichtigen in der Hansestadt Werben sind 111 Personen bzw. Unternehmen aufgeführt. Die Summe der Grundsteuermessbeträge beträgt 18.630. Daraus lassen sich Einheitswerte der land- und forstwirtschaftlichen Fläche in einer Gesamthöhe von rund 3,1 Mio. Euro ableiten. Da laut Liegenschaftsdaten nur 151 ha Waldfläche in Werben bestehen, ist deren Einheitswert mit weniger als 10.000 Euro vernachlässigbar. Für die Landwirtschaftsfläche ergibt sich ein durchschnittlicher Einheitswert von 752 Euro/ha.

Aus den Messbeträgen der einzelnen Steuerpflichtigen ergibt sich näherungsweise deren bewirtschaftete Landwirtschaftsfläche. Im Durchschnitt entfallen auf jeden Steuerpflichtigen 37 ha Landwirtschaftsfläche.

Der Großteil der bewirtschafteten Fläche verteilt sich auf wenige Landwirtschaftsunternehmen. 19 Personen/Unternehmen bewirtschaften mehr Fläche als der rechnerische Durchschnitt. Die Hälfte aller Personen/Unternehmen bewirtschaftet 99,6 % der Fläche, und 50 % der Fläche verteilen sich auf lediglich vier Bewirtschafter (3,6 % aller Grundsteuer-A-Pflichtigen). Elf Personen/Unternehmen bewirtschaften mehr als 100 ha. Das flächengrößte Unternehmen bewirtschaftet mit 793 ha fast ein Fünftel (19,3 %) der gesamten Landwirtschaftsfläche. Auf der anderen Seite entfällt auf 53 % der Grundsteuer-A-Pflichtigen jeweils weniger als 1 ha Land.

33 der 111 Grundsteuerpflichtigen konnten anhand der Datenbank der EU-Fördermittelempfänger als Landwirte identifiziert werden. Tabelle 29 zeigt die regionale Zuordnung der Steuerpflichtigen insgesamt sowie getrennt nach Landwirten und anderen. 98,6 % der Fläche sind demnach in der Hand von Landwirten. Von diesen sind zehn im Gemeindegebiet ansässig; sie bewirtschaften 2.774 ha oder 68 % der Landwirtschaftsfläche. Weitere neun Landwirte mit 660 ha kommen aus



anderen Orten in derselben Verbandsgemeinde (Iden 289 ha, Arneburg 138 ha, Goldbeck 126 ha, Hohenberg-Krusemark 71 ha, Hassel 36 ha).

**Tabelle 29:** Regionale Zuordnung der Grundsteuer-A-Pflichtigen in Werben

Regionale Zuordnung	Landwirte		Andere		Insgesamt		
	Anzahl	Hektar	Anzahl	Hektar	Anzahl	Hektar	Anteil
Gemeinde	10	2.774	57	35	67	2.809	68,3%
Andere Orte in der Verbandsgemeinde	9	660	3	9	12	669	16,3%
Andere Orte im Landkreis	11	426	4	4	15	430	10,4%
Andere Orte im Land Sachsen-Anhalt	-	-	1	0	1	0	0,0%
Andere Orte in Deutschland	3	197	12	9	15	207	5,0%
Ausland	-	-	1	0	1	0	0,0%
<b>Summe</b>	<b>33</b>	<b>4.057</b>	<b>78</b>	<b>58</b>	<b>111</b>	<b>4.115</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Eigene Auswertung.

Elf Landwirte mit 426 ha (10 % der Landwirtschaftsfläche) kommen aus anderen Orten im Landkreis Stendal. Jeweils drei kommen aus den Nachbargemeinden Osterburg (153 ha) und Altmärkische Wische (61 ha). Die weiteren landwirtschaftlichen Betriebe kommen aus Havelberg (123 ha), Tangermünde (59 ha), Bismark und Stendal (unter 20 ha).

Drei Landwirte mit 5 % der Fläche haben ihren Betriebssitz in anderen Bundesländern. Je ein Landwirt kommt aus Brandenburg (94 ha), Nordrhein-Westfalen (90 ha) und Niedersachsen (11 ha).

Die Steuerpflichtigen, die nicht als Landwirt eingestuft sind, sind weit zahlreicher (78), werden aber nur für 1,4 % der Landwirtschaftsfläche steuerlich veranlagt. 60 % dieser Fläche entfallen auf Personen aus der Hansestadt Werben, die restliche Fläche ist regional breit verteilt.

### 3.4.3 Landwirte in Werben

Die kombinierte Analyse der Liegenschafts- und Grundsteuerdaten (vgl. Kapitel 3.1.3) zeigt, dass von den 33 landwirtschaftlichen Betrieben, die in Werben Eigentums- und/oder Pachtfläche bewirtschaften, 19 Betriebe auch Eigentumsfläche haben. 14 Betriebe wirtschaften in Werben nur auf gepachteter Fläche (vgl. Tabelle 30).

**Tabelle 30:** Landwirte in Werben mit ihrer Eigentums- und Pachtfläche

Regionale Zuordnung	Landwirtschaftsbetriebe		davon mit		
	Anzahl	Hektar LF	Eigentumsfläche		Pachtfläche
			Anzahl	Hektar	Hektar
Gemeinde	10	2.774	10	1.265	1.509
Andere Orte in der Verbandsgemeinde	9	660	5	216	444
Andere Orte im Landkreis	11	426	3	62	364
Andere Orte in Deutschland	3	197	1	88	109
<b>Summe</b>	<b>33</b>	<b>4.057</b>	<b>19</b>	<b>1.632</b>	<b>2.425</b>

Quelle: Eigene Auswertung.

Die Landwirte mit Sitz in Werben bewirtschaften 1.265 ha Eigentumsfläche und 1.509 ha Pachtfläche im Gemeindegebiet. Dies entspricht einem Eigentumsanteil von 46 % an den Flächen in Werben. Landwirte aus anderen Orten in der Verbandsgemeinde bewirtschafteten 216 ha Eigentums- und 444 ha Pachtfläche. Bei Landwirten aus anderen Orten im Landkreis ist der Eigentumsanteil an der Fläche in Werben noch geringer. Landwirte aus Altmärkische Wische haben nur rund 1 ha Eigentumsfläche in Werben, Landwirte aus Osterburg 4 ha. Die meiste bewirtschaftete Fläche dieser Landwirte ist gepachtet (Altmärkische Wische 59 ha, Osterburg 149 ha).

Landwirte aus anderen Orten in Deutschland bewirtschaften 88 ha Eigentums- und 109 ha Pachtfläche; ihr Eigentumsanteil in Werben ist mit 45 % – ähnlich wie in den zuvor ausgewerteten Gemeinden – überdurchschnittlich hoch.

Tabelle 31 zeigt die Zahl und bewirtschaftete Fläche der landwirtschaftlichen Unternehmen in Werben differenziert nach deren Rechtsform und regionaler Zuordnung. Die meisten der Unternehmen (20 von 33) sind Einzelunternehmen, acht firmieren als GbR und fünf als GmbH.

Ihren Sitz in der Gemeinde Werben haben acht Einzelunternehmen, die mit durchschnittlich 220 ha außergewöhnlich viel Fläche bewirtschaften, sowie zwei GbRs. Auch aus der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck sind ausschließlich Einzelunternehmen und GbRs mit Flächenbewirtschaftung in Werben aktiv. Die fünf GmbHs kommen aus anderen Orten im Landkreis bzw. in Deutschland.

**Tabelle 31:** Landwirte in Werben nach Rechtsform und regionaler Zuordnung

Regionale Zuordnung	Einzelunternehmen	GbR	GmbH
	Zahl der Unternehmen		
Gemeinde	8	2	-
Andere Orte in der Verbandsgemeinde	4	5	-
Andere Orte im Landkreis	7	1	3
Andere Orte in Deutschland	1	-	2
<b>Zahl der Unternehmen insgesamt</b>	<b>20</b>	<b>8</b>	<b>5</b>
	Bewirtschaftete Fläche (ha)		
Gemeinde	1.758	1.016	-
Andere Orte in der Verbandsgemeinde	340	320	-
Andere Orte im Landkreis	280	25	120
Andere Orte in Deutschland	11	-	186
<b>Bewirtschaftete Fläche insgesamt (ha)</b>	<b>2.390</b>	<b>1.361</b>	<b>306</b>

Quelle: Eigene Auswertung.

### 3.4.4 Bilanz: Flächeneigentum und -bewirtschaftung in Werben

Wie in den vorherigen Auswertungen deutlich wurde, kommen aus Werbens angrenzenden Nachbargemeinden zahlreiche Grundeigentümer und -bewirtschafteter mit umfangreicher Fläche in Werben. Die vorliegende Analyse beschränkt sich auf die Nachbargemeinden Altmärkische Wische und Osterburg sowie die nicht direkt angrenzende Gemeinde Seehausen. Diese Nachbarschaftsbeziehungen werden in Tabelle 32 dargestellt, in erster Linie, um einen Vergleich mit der Bilanz in Altmärkische Wische zu ermöglichen.

Tabelle 32 zeigt, dass den Privatpersonen bzw. -unternehmen aus Werben – neben 2.247 ha im eigenen Gemeindegebiet – auch 170 ha Landwirtschaftsfläche in Altmärkische Wische gehören. Davon entfallen 35 ha Eigentumsfläche auf Landwirte aus Werben. Ebenso viel Fläche haben Werbener Landwirte in Altmärkische Wische gepachtet.

In umgekehrter Richtung bewirtschaften Landwirte aus Altmärkische Wische etwas weniger Land in Werben (60 ha Pacht- und 1 ha Eigentumsfläche, vgl. Tabelle 8). In Bezug auf Eigentum ist das Verhältnis weniger ausgewogen zulasten von Altmärkische Wische. Nichtlandwirtschaftliche Privatpersonen/-unternehmen aus Altmärkische Wische haben nur 10 ha Eigentumsfläche in Werben, während Werbener Bürgern 135 ha Landwirtschaftsfläche in Altmärkische Wische gehören.

**Tabelle 32:** Landwirtschaftsfläche in Eigentum und Bewirtschaftung durch Steuerpflichtige aus Werben

Wohn-/Unternehmenssitz in Werben	Landwirtschaftsfläche (ha) in					Summe
	Werben	Altm. Wische	Oster- burg	See- hausen	anderen Orten	
Eigentum Körperschaften	468	-	-	-	nicht bekannt	<b>468</b>
Eigentum Privatpersonen/-unternehmen	513	135	10	11		≥ <b>669</b>
Eigentum Landwirte	1.265	35	23	-		≥ <b>1.323</b>
<b>Summe Eigentumsfläche</b>	<b>2.247</b>	<b>170</b>	<b>33</b>	<b>11</b>	-	≥ <b>2.461</b>
im Eigentum bewirtschaftet	1.265	35	23	-	nicht bekannt	≥ <b>1.323</b>
in Pacht bewirtschaftet	1.509	35	4	20		≥ <b>1.568</b>
nicht von Landw. bewirtschaftet	35	2	26	-		<b>63</b>
<b>Summe bewirtschaftete Fläche</b>	<b>2.809</b>	<b>72</b>	<b>53</b>	<b>20</b>	-	≥ <b>2.954</b>

Quelle: Eigene Untersuchung.

## 4 Bodengebundene Einkommensteuern in Altmärkische Wische

Nachdem in Kapitel 3.1 ermittelt wurde, wie sich Bodeneigentum und -bewirtschaftung auf die Einwohner und Landwirte in Altmärkische Wische und außerhalb verteilen, soll nun das an die Landwirtschaftsfläche gebundene Steueraufkommen in der Gemeinde und außerhalb berechnet werden.

Berücksichtigt werden sollen an dieser Stelle die Steuerarten, die am Wohn-/Unternehmenssitz der Steuerpflichtigen zu entrichten sind. Die Grundsteuer A wird nicht berücksichtigt, da sie unabhängig vom Sitz der Steuerpflichtigen an die Gemeinde zu zahlen ist. Sie ist insofern nicht relevant für die Fragestellung, auch wenn ihr Beitrag zur Finanzierung des Gemeindeshaushalts in der Gesamtbeurteilung natürlich eine Rolle spielt (vgl. hierzu Kapitel 5.2.1). Im Folgenden geht es um die verschiedenen Ertragssteuern (Einkommen- und Gewerbesteuer) auf die Einnahmen aus der Verpachtung und der Bewirtschaftung von Landwirtschaftsfläche.

### 4.1 Pachteinnahmen

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unterliegen der Einkommensbesteuerung bei natürlichen Personen bzw. sind im zu versteuernden Gewinn von Unternehmen zu berücksichtigen.

Allerdings ist nicht jeder Landeigentümer steuerpflichtig. Körperschaften des öffentlichen Rechts unterliegen keiner Besteuerung ihrer Einkünfte. Pachteinnahmen, die z. B. die Gemeinde erzielt, fließen direkt in den Haushalt der Gemeinde. Bei wirtschaftlich selbständigen öffentlichen Unternehmen wie der BVVG, BIMA oder LGSA werden die Pachteinnahmen für den eigenen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb genutzt und der erzielte Überschuss an den Bundeshaushalt abgeführt. Der im Untersuchungsgebiet tätige Naturschutzverband ist vermutlich steuerbefreit, jedenfalls soweit es sich um Einkünfte aus der Bewirtschaftung des Nationalen Naturerbes handelt.

Für die Untersuchung heißt dies, dass die Pachteinkünfte auf alle Flächen in Altmärkische Wische, die im Eigentum von Körperschaften mit öffentlichen Aufgaben sind, bei der Steuerschätzung nicht berücksichtigt werden.

Landwirtschaftsbetriebe nutzen die ihnen gehörenden Flächen in der Regel selbst, d. h. auch sie erzielen keine Pachteinnahmen. Hingegen kann bei den nichtlandwirtschaftlichen, privaten Flächeneigentümern davon ausgegangen werden, dass sie ihre Landwirtschaftsfläche verpachten und daraus entsprechende Einkünfte erzielen.

Der erzielte Pachtpreis variiert im Einzelfall stark; er hängt von der Größe, der Lage und den natürlichen Verhältnissen der Fläche ebenso ab wie von der Dauer und dem Anfangszeitpunkt des Pachtverhältnisses sowie dem persönlichen Verhältnis zwischen Pächter und Verpächter. Als aktuelle Datenquelle für durchschnittliche Pachtpreise steht im Internet der Pachtpreisspiegel des

Ministeriums für Umwelt, Energie und Landwirtschaft Sachsen-Anhalt zur Verfügung (MULE, 2018). Grundlage dieser Veröffentlichung sind die gemäß Landpachtverkehrsgesetz angezeigten, neu abgeschlossenen oder geänderten Pachtverträge, die nach Landkreis und Kalenderjahr sowie Nutzungsart und Bodengüte differenziert ausgewertet werden.

Es lässt sich nicht mit Gewissheit beurteilen, ob die in der Quelle veröffentlichten Pachtpreise das allgemeine Marktgeschehen realitätsnah wiedergeben. In den Medien und in öffentlichen Diskussionen wird häufig von weit höheren Pachtpreisen berichtet. Häufig wird argumentiert, dass nicht alle neuen Pachtverträge angezeigt werden, insbesondere solche mit auswärtigen Verpächtern, denen höhere Pachtpreisforderungen unterstellt werden. Tatsächlich beinhaltet die Auswertung z. B. für den Landkreis Stendal nur Daten von 2.500 bis 6.000 ha pro Jahr (mit abnehmender Tendenz im Zeitraum der letzten zehn Jahre), das sind zwei bis vier Prozent der LF im Landkreis. Andererseits gibt es am unteren Ende der Skala vermutlich auch formlos sich verlängernde Pachtverträge zu noch deutlich niedrigeren Preisen, die ebenfalls nicht in die Auswertung eingehen.

Für den Landkreis Stendal ergibt sich aus den dargestellten Pachtpreisen für Acker- und Grünland im Jahr 2017 ein flächengewichteter Durchschnitt von 302 Euro pro Hektar. Die Pachtpreise für Grünland (186 Euro/ha) sind im Durchschnitt nur gut halb so hoch wie die Pachtpreise für Ackerland (346 Euro/ha), die Grünlandfläche beträgt aber nur 27 % der Gesamtfläche.

Bei einer Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse auf Basis des angenommenen Pachtpreises von 302 Euro/ha wurde diese Annahme von teilnehmenden Gemeinderatsmitgliedern und Landwirten stark in Zweifel gezogen, u. a. mit Hinweis auf die Pachtpreishöhe der BVVG. Aber auch die Pachtforderungen anderer Verpächter lägen überwiegend über dem veröffentlichten Preisniveau.

Nach Auskunft der BVVG an das BMEL vom 19. Juli 2018 beträgt deren durchschnittlicher Pachtpreis in der Gemeinde Altmärkische Wische 623 Euro/ha auf Ackerland und 302 Euro/ha auf Grünland. Die BVVG verpachtet derzeit noch rund ein Fünftel der gesamten verpachteten Fläche in der Gemeinde. Die Pachtverträge der BVVG gehen nicht in die Auswertung des MULE ein.

Der flächengewichtete Durchschnitt aus den Pachtpreisen des MULE und der BVVG beträgt rund 350 Euro/ha. Um aber auch den weiteren Einwendungen der Praktiker gerecht zu werden, wird in der nachfolgenden Berechnung ein durchschnittlicher Pachtpreis von 400 Euro/ha zugrunde gelegt.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Die genaue Höhe des zugrunde gelegten Pachtpreises ist für das steuerliche Ergebnis von geringer Bedeutung, da die Pachteinahmen der Nichtlandwirte zwar mit steigendem Pachtpreis zunehmen, aber gleichzeitig die Gewinne der Landwirte aufgrund höherer Pachtausgaben sinken.

## 4.2 Einnahmen aus der Landwirtschaft

Steuerlich relevant sind die Gewinne aus dem landwirtschaftlichen Betrieb, die bei natürlichen Personen als gesonderte Einkunftsart versteuert werden und bei gewerblichen landwirtschaftlichen Unternehmen als Bemessungsgrundlage der Gewerbesteuer dienen.

Der zu versteuernde Gewinn eines landwirtschaftlichen Betriebs wird je nach dessen Größe auf unterschiedliche Art ermittelt (Gewinnermittlung nach Durchschnittssätzen, Einnahmen-Ausgaben-Überschussrechnung, Buchführung, vgl. Wesche und Paas, 2014). Eine Buchführungspflicht besteht nur bei Betrieben oberhalb einer bestimmten Größe<sup>11</sup>. Bei der landwirtschaftlichen Buchführung ist zu unterscheiden zwischen betriebswirtschaftlicher und steuerlicher Gewinnermittlung. Der steuerliche Gewinn fällt durch die Nutzung steuerrechtlich zulässiger Abzugsmöglichkeiten (Sonderabschreibungen, Rückstellungen usw.) in der Regel geringer aus als der betriebswirtschaftliche Gewinn.

Die tatsächliche Höhe steuerlicher Gewinne in der Landwirtschaft ist nicht bekannt. Hingegen werden die betriebswirtschaftlichen Ergebnisse einer repräsentativen Gruppe von landwirtschaftlichen Betrieben alljährlich durch das BMEL erfasst und in den Buchführungsergebnissen der Testbetriebe veröffentlicht (BMEL, 2018).

Aus den Buchführungsergebnissen der Testbetriebe in Sachsen-Anhalt<sup>12</sup> wird in Tabelle 33 der Gewinn je Hektar Eigentumsfläche ermittelt, indem die Summe aus Gewinn und Pachtaufwendungen durch die gesamte landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF) der Betriebe geteilt wird. Der Gewinn je Hektar Pachtfläche ergibt sich dann nach Abzug der gezahlten Pachten pro Hektar.<sup>13</sup> In Tabelle 33 werden die Gewinne in jedem Wirtschaftsjahr sowie in der untersten Zeile die zwei- bis fünfjährigen Durchschnitte aus dem letzten Wirtschaftsjahr 2016/17 und den davor liegenden Wirtschaftsjahren dargestellt.

---

<sup>11</sup> Wirtschaftswert über 25.000 Euro, Gewinn über 50.000 Euro, Umsatz im Kalenderjahr über 500.000 Euro (Wesche und Paas, 2014).

<sup>12</sup> Der Auswertung zugrunde liegen die Ergebnisse von (je nach Jahr) zwischen 241 und 255 repräsentativ ausgewählten landwirtschaftlichen Unternehmen aller Rechtsformen in Sachsen-Anhalt.

<sup>13</sup> Man beachte, dass die durchschnittlichen Pachtzahlungen der Testbetriebe von Jahr zu Jahr um durchschnittlich 12,50 Euro gestiegen sind und im Wirtschaftsjahr 2016/17 mit 286 Euro/ha noch unter dem Pachtpreis lagen, der in Kapitel 4.1 als Schätzwert festgelegt wurde. Die Quelle kommt also zu sehr ähnlichen Ergebnissen wie der Pachtpreisspiegel.

**Tabelle 33:** Betriebswirtschaftlicher Gewinn je Hektar Pachtfläche\* der BMEL-Testbetriebe in Sachsen-Anhalt

Wirtschaftsjahr		2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
LF	ha	292,40	267,50	260,50	263,50	259,40
Pachtfläche	ha	185,40	175,20	169,90	176,30	184,40
Eigentumsfläche	ha	107,00	92,30	90,60	87,20	75,00
Durchschn. Pachtpreis	€/ha	286,00	273,00	263,00	258,00	236,00
Gewinn	€	102.392,00	75.588,00	102.981,00	130.607,00	166.526,00
Summe Pachtaufwendungen	€	53.024,40	47.829,60	44.683,70	45.485,40	43.518,40
Gewinn + Pachtaufwendungen je Hektar LF	€/ha	531,52	461,37	566,85	668,28	809,73
Gewinn je Hektar Pachtfläche	€/ha	245,52	188,37	303,85	410,28	573,73
<b>Gewinn je Hektar Pachtfläche 2- bis 5-jähr. Durchschnitt</b>	<b>€/ha</b>	<b>-</b>	<b>216,95</b>	<b>245,92</b>	<b>287,01</b>	<b>344,35</b>

\* Rechenbeispiel für das Wirtschaftsjahr 2016/17: Gewinn + Pachtaufwendungen = 155.416 € / 292 ha LF = 531,52 €/ha Gewinn, der für Eigentumsfläche anzusetzen ist. Der Gewinn je ha Pachtfläche ergibt sich nach Abzug des durchschnittlichen Pachtpreises (531,12 – 286,00 = 245,52 €/ha).

Quelle: Eigene Berechnung, Buchführungsergebnisse der BMEL-Testbetriebe (BMEL, 2018).

Die Tabelle verdeutlicht, dass es in den fünf ausgewerteten Jahren sehr große Gewinnschwankungen gab. Mit den Wirtschaftsjahren 2012/13 und 2015/16 sind ein extrem gutes und auch ein extrem schlechtes Wirtschaftsjahr in der Auswertung vertreten, die auch den jeweiligen mehrjährigen Durchschnitt prägen. In der nachfolgenden Schätzung wird der fünfjährige Durchschnitt von 344 Euro Gewinn je Hektar Pachtfläche verwendet. Damit bewegt sich die Schätzung vermutlich eher am oberen Rand der betriebswirtschaftlichen Gewinne.

### 4.3 Einkommensteuersatz

Ausgehend von den Einkünften aus der Verpachtung bzw. der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Landwirtschaftsfläche soll das daraus entstehende Steueraufkommen berechnet werden. Dieses hängt von den individuellen Einkommensteuersätzen der Landeigentümer und Landwirte ab, die wiederum von der Höhe des zu versteuernden Einkommens nach Abzug von individuellen Freibeträgen und Steuerabzugsbeträgen abhängen.

Für das Jahr 2018 beträgt der Einkommensteuersatz 0 % bei einem zu versteuernden Jahreseinkommen von unter 9.000 Euro (steuerfreies Existenzminimum). Darüber liegendes Einkommen wird progressiv besteuert mit Steuersätzen zwischen 14 % und 42 % (Spitzensteuersatz oberhalb eines Einkommens von 54.950 Euro). Ab 260.533 Euro Jahreseinkommen erhöht sich der Spitzen-



steuersatz auf 45 %. Alle genannten Steuersätze sind Grenzsteuersätze auf zusätzliches Einkommen, d. h. der Durchschnittssteuersatz liegt jeweils darunter.

Auskunft über die durchschnittlich gezahlte Einkommensteuer im Land Sachsen-Anhalt nach verschiedenen Einkommensklassen gibt das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt (2018). Aktuell verfügbar sind die Zahlen für das Jahr 2013. Tabelle 34 zeigt die gezahlten Steuern und die daraus zu errechnenden durchschnittlichen Steuersätze beispielhaft für verschiedene Einkommensklassen.

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass die meisten Steuerpflichtigen landesweit den niedrigen Einkommensklassen angehören. Mehr als die Hälfte der Steuerpflichtigen (rund 533.000 von insgesamt 983.000) hat Jahreseinkünfte von unter 25.000 Euro. Aufgrund der allgemeinen Freibeträge und des relativ niedrigen Eingangssteuersatzes werden in diesen Einkommensklassen nur wenige Einkommensteuern gezahlt (z. B. 2,8 % der Gesamteinkünfte in der am häufigsten besetzten Einkommensklasse von 10.000 bis unter 15.000 Euro). Erst in der Klasse von 25.000 bis unter 30.000 Euro beträgt der errechnete Steuersatz 10,0 % vom Gesamteinkommen. Darüber steigt er progressiv an bis auf 35,1 % in der Klasse 250.000 bis 500.000 Euro. Allerdings gehören dieser Einkommensklasse landesweit nur 0,2 % aller Steuerpflichtigen an.

**Tabelle 34:** Einkommensteuer von Steuerpflichtigen verschiedener Einkommensklassen in Sachsen-Anhalt im Jahr 2013

Steuerpflichtige mit einem Gesamtbetrag der Einkünfte von ... bis unter ... Euro (Auswahl)	Zahl der Steuerpflichtigen	Gesamtbetrag der Einkünfte 1.000 Euro	Zu versteuerndes Einkommen		Festgesetzte Einkommensteuer		
			1.000 Euro	Prozent der Einkünfte	1.000 Euro	Prozent des zu verst. Einkommens	Prozent der Gesamteinkünfte
1 - 5.000	103.619	223.730	153.470	68,6%	3.622	2,4%	1,6%
5.000 - 10.000	84.986	655.121	485.839	74,2%	9.951	2,0%	1,5%
10.000 - 15.000	122.202	1.530.423	1.192.974	78,0%	43.005	3,6%	2,8%
15.000 - 20.000	121.124	2.116.586	1.733.177	81,9%	126.265	7,3%	6,0%
20.000 - 25.000	102.736	2.298.375	1.913.363	83,2%	186.982	9,8%	8,1%
25.000 - 30.000	79.421	2.177.761	1.830.775	84,1%	218.321	11,9%	10,0%
50.000 - 60.000	44.923	2.456.168	2.079.076	84,6%	377.448	18,2%	15,4%
100.000 - 125.000	11.205	1.241.139	1.044.065	84,1%	279.962	26,8%	22,6%
250.000 - 500.000	2.339	270.109	253.779	94,0%	94.687	37,3%	35,1%
Steuerpflichtige natürliche Personen insgesamt	983.497	27.634.600	23.146.660	83,8%	3.944.450	17,0%	14,3%

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2018), eigene Berechnung.

Im Durchschnitt aller Steuerpflichtigen im Land Sachsen-Anhalt beträgt die gezahlte Einkommensteuer 14,3 % des Gesamteinkommens. Dies ist ein möglicher Richtwert für die Steuerschätzung in Altmärkische Wische. Generell sind die Durchschnittseinkommen in peripheren ländli-

chen Regionen häufig geringer als in den dichter besiedelten Räumen. Dies wird durch die Auswertung der Einkommensteuerstatistik nach Landkreisen und kreisfreien Städten gestützt, die derselben Quelle (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 2018) zu entnehmen ist. Der berechnete Steuersatz liegt demnach im Landkreis Stendal im Durchschnitt aller Steuerpflichtigen bei 13,6 %, während er in Magdeburg 15,6 % beträgt.

Um den Unsicherheiten bei der Wahl des Steuersatzes zu begegnen und um das Spektrum der Möglichkeiten aufzuzeigen, soll im Folgenden mit drei Szenarien unterschiedlich hoher Durchschnittssteuersätze (10, 15 und 20 Prozent) gerechnet werden.

Gemäß § 1 Gemeindefinanzreformgesetz entfällt von der Summe der Einkommensteuer ein Anteil von 15 % auf die Gemeinde, die übrigen Einnahmen kommen dem Landes- und Bundeshaushalt zugute.

#### 4.4 Besonderheiten bei gewerblicher Landwirtschaft

Inhaber von landwirtschaftlichen Familienbetrieben unterliegen der Einkommensbesteuerung; der steuerliche Gewinn aus dem Betrieb fließt als Einkunftsart in die persönliche Steuerermittlung des Inhabers ein. Gewerbliche landwirtschaftliche Betriebe unterliegen hingegen der Gewerbesteuer. Die Gewerbesteuer fließt direkt den Gemeinden zu, die über den Hebesatz auch Einfluss auf die Höhe der Steuer haben.

Maßgeblich für die Besteuerung ist auch bei der Gewerbesteuer der steuerliche Gewinn, ggfs. (bei Personengesellschaften) gemindert um einen Freibetrag. Daraus wird mit verschiedenen Hinzurechnungen und Kürzungen der Gewerbeertrag berechnet. Durch Multiplikation des Gewerbeertrags mit 3,5 Prozent (§ 11 Gewerbesteuergesetz) ergibt sich der Steuermessbetrag, der zur Berechnung der Gewerbesteuer noch mit dem individuellen Hebesatz der Gemeinde multipliziert werden muss. Nach Angaben der Gemeinde Altmärkische Wische beträgt der dortige Hebesatz 300 Prozent.

Bei diesem Hebesatz erhält die Gemeinde Gewerbesteuern in Höhe von 10,5 % des zu versteuernden Gewerbeertrags. Der Gemeindeanteil an den Einkommensteuern eines landwirtschaftlichen Einzelunternehmers beträgt dagegen im mittleren Szenario (Steuersatz 15 %) lediglich 2,25 % des zu versteuernden Einkommens. Gewerbliche Landwirtschaftsunternehmen wären daher für den Gemeindehaushalt von großem Vorteil im Vergleich zu nichtgewerblichen Unternehmen, vorausgesetzt, die steuerlichen Abzugsmöglichkeiten vom betriebswirtschaftlichen Gewinn sind bei beiden Rechtsformen ähnlich hoch. Letzteres kann an dieser Stelle nicht geklärt werden.

Der Gewerbesteuer unterliegen alle juristischen Personen (insbesondere Genossenschaften, GmbHs). Bei Personengesellschaften (insbesondere GbR) ist hingegen die Art der Betätigung ent-

scheidend. Rein landwirtschaftlich tätige GbRs sind nicht gewerbsteuerpflichtig, ein gewerblicher Nebenbetrieb (z. B. Lohnunternehmen) begründet hingegen die Gewerblichkeit der gesamten GbR. Zur Vereinfachung wird hier davon ausgegangen, dass die landwirtschaftlichen Einkünfte der GbRs der persönlichen Einkommensbesteuerung ihrer Gesellschafter unterliegen.

Gewerbliche Unternehmen sind darüber hinaus auch Körperschaftsteuerpflichtig. Die Körperschaftsteuer kann im Kontext dieser Untersuchung aber vernachlässigt werden, da die Einnahmen nicht der Gemeinde zufließen. Sie stehen je zur Hälfte dem Bund und dem Land zu.

In der Gemeinde Altmärkische Wische wirtschaften zahlreiche landwirtschaftliche juristische Personen, die kraft Rechtsform gewerbsteuerpflichtig sind. Fast alle dieser Unternehmen (bis auf eine GmbH, die sehr wenig Fläche bewirtschaftet) haben ihren Sitz in Nachbargemeinden oder weiter entfernt. Für die Steuerschätzung der Gemeinde Altmärkische Wische können die Besonderheiten der gewerblichen Landwirtschaft daher vernachlässigt werden, für die Nachbargemeinden werden sie in einer Alternativrechnung berücksichtigt.

## 4.5 Steuereinnahmen der Gemeinde Altmärkische Wische

Die oben genannten Rahmendaten werden nun dazu verwendet, die Einnahmen der Gemeinde Altmärkische Wische aus der bodengebundenen Einkommensteuer zu schätzen. Tabelle 35 zeigt die Ergebnisse. In die Berechnung fließen die Flächenumfänge der Eigentümer und Bewirtschafter in Altmärkische Wische ein, die in Tabelle 8 (Kapitel 3.1.4) ermittelt wurden. In einem ersten Schritt werden nur die Flächen im Gemeindegebiet Altmärkische Wische berücksichtigt:

- Pachteinnahmen von Privatpersonen mit Wohnsitz in Altmärkische Wische, bezogen auf 609 ha Eigentumsfläche im Gemeindegebiet,
- Gewinne aus der Landwirtschaft aller landwirtschaftlichen Betriebe mit Sitz in Altmärkische Wische, bezogen auf deren Eigentumsfläche (1.513 ha) und Pachtfläche (1.207 ha) in Altmärkische Wische.

Bei den angenommenen Pachtpreisen und Gewinnhöhen summieren sich die bodengebundenen Einkünfte der Steuerpflichtigen auf rund 1,52 Mio. Euro. Auf diese Einkünfte werden in drei Szenarien unterschiedlich hohe Durchschnittssteuersätze von 10, 15 und 20 Prozent des Gesamteinkommens gerechnet. Es ergeben sich Steuersummen zwischen 151.800 und 303.600 Euro (vgl. Tabelle 35). Der Gemeindeanteil an der Einkommensteuer beträgt 15 % und damit zwischen 22.800 Euro (bei einem Steuersatz von 10 %) und 45.500 Euro (bei einem Steuersatz von 20 %).

**Tabelle 35:** Einnahmen der Gemeinde Altmärkische Wische aus der bodengebundenen Einkommensteuer bei verschiedenen Steuersätzen

Wohn-/Unternehmenssitz in Altmärkische Wische	Landwirtschafts- fläche (ha)	Steuerpflichtige Einkünfte (Euro)		Summe Einkommensteuer bei einem Steuersatz von		
		pro ha	insgesamt	10%	15%	20%
Pachteinnahmen auf Eigentums- flächen von Privatpersonen	609	400	243.711	24.371	36.557	48.742
Einkünfte aus Landwirtschaft						
- aus Eigentumsflächen der Landwirte	1.513	646	977.400	97.740	146.610	195.480
- aus gepachteten Flächen	1.207	246	296.936	29.694	44.540	59.387
<b>Summe</b>			<b>1.518.047</b>	<b>151.805</b>	<b>227.707</b>	<b>303.609</b>
<b>Anteil der Gemeinde an der Einkommensteuer (15%)</b>				<b>22.771</b>	<b>34.156</b>	<b>45.541</b>
Pachteinnahmen der Körperschaften in Altmärkische Wische	157	400	62.967			
- davon Einnahmen der Gemeinde	41	400	16.400			

Quelle: Eigene Berechnung.

Bezogen auf einen Hektar Landwirtschaftsfläche lässt sich das Ergebnis auch folgendermaßen ausdrücken: Wenn Landwirtschaftsfläche im Eigentum von Ortsansässigen ist und auch von Ortsansässigen bewirtschaftet wird, so entstehen der Gemeinde Steuereinnahmen in Höhe von 14,54 Euro pro Hektar bei einem mittleren Durchschnittssteuersatz von 15 %. Davon entfallen 9,00 Euro/ha auf die Pachteinnahmen und 5,54 Euro/ha auf landwirtschaftliche Einkünfte.<sup>14</sup> Im Szenario eines niedrigen Steuersatzes (10 %) betragen die Steuereinnahmen 9,69 Euro/ha, bei einem hohen Steuersatz (20 %) sind es 19,38 Euro/ha.

Um die Flächeneigentümer mit Sitz in der Gemeinde vollständig abzubilden, zeigt Tabelle 35 im unteren Teil die Pachteinnahmen der öffentlichen Körperschaften auf dem Gebiet der Gemeinde. Legt man den 157 ha Eigentumsfläche den durchschnittlichen Pachtpreis von 400 Euro zugrunde, so entstehen Pachteinnahmen in Höhe von 63.000 Euro, also mehr als die Einkommensteuer aus der gesamten privat verpachteten und bewirtschafteten Fläche im hohen Szenario. Der Großteil dieser Pachteinnahmen kommt allerdings den Kirchengemeinden zugute. Auf die Gemeinde Altmärkische Wische entfallen Pachteinnahmen aus 41 ha Eigentumsfläche, also rund 16.400 Euro.

In der folgenden Tabelle 36 werden zusätzlich die Flächen berücksichtigt, die Bürgern aus Altmärkische Wische in den drei Nachbargemeinden im Eigentum gehören bzw. die Landwirte aus Altmärkische Wische dort bewirtschaften (vgl. Tabelle 8). Die steuerpflichtigen Einkünfte liegen in jedem dieser Szenarien um 11,4 % höher, ebenso die Steuereinnahmen der Gemeinde.

<sup>14</sup> Herleitung: 400 €/ha Pachteinnahmen \* 0,15 \* 0,15 = 9,00 €/ha.  
246 €/ha Gewinn aus Pachtflächen \* 0,15 \* 0,15 = 5,54 €/ha

**Tabelle 36:** Einnahmen der Gemeinde Altmärkische Wische aus der bodengebundenen Einkommensteuer unter Berücksichtigung der Fläche in den Nachbargemeinden

Wohn-/Unternehmenssitz in Altmärkische Wische	Landwirtschafts- fläche (ha)	Steuerpflichtige Einkünfte (Euro)		Summe Einkommensteuer bei einem Steuersatz von		
		pro ha	insgesamt	10%	15%	20%
Pachteinnahmen auf Eigentums- flächen von Privatpersonen	724	400	289.711	28.971	43.457	57.942
Einkünfte aus Landwirtschaft						
- aus Eigentumsflächen der Landwirte	1.652	646	1.067.194	106.719	160.079	213.439
- aus gepachteten Flächen	1.361	246	334.820	33.482	50.223	66.964
Summe			1.691.725	169.172	253.759	338.345
<b>Anteil der Gemeinde an der Einkommensteuer (15%)</b>				<b>25.376</b>	<b>38.064</b>	<b>50.752</b>

Quelle: Eigene Berechnung.

Die Summe der Steuereinnahmen beträgt im mittleren Szenario rund 38.000 Euro. Damit kommen zu den Steuereinnahmen aus Landwirtschaftsfläche in der Gemeinde (Tabelle 35) rund 4.000 Euro aus Eigentum und Bewirtschaftung von Flächen in den drei Nachbargemeinden hinzu. Theoretisch bewirtschaften Landwirte aus der Gemeinde sogar noch Flächen über die hier untersuchten Regionen hinaus, deren Erträge dann ebenfalls dem Gemeindehaushalt Altmärkische Wische zufließen würden. Ebenso mag es Bürger in Altmärkische Wische geben, die Landwirtschaftsfläche in anderen Regionen verpachten und die Erträge in der Gemeinde versteuern. Diese können hier nicht berücksichtigt werden, sind aber vermutlich nicht sehr hoch.

## 4.6 Entgangene Steuereinnahmen durch auswärtigen Bodenbesitz

Im nächsten Schritt wird berechnet, welche Steuereinnahmen der Gemeinde Altmärkische Wische fiktiv dadurch entgehen, dass Boden im Gemeindegebiet nicht ortsansässigen Personen gehört oder von ortsfremden Landwirten bewirtschaftet wird.

Insgesamt 3.309 ha Landwirtschaftsfläche sind im Eigentum von nicht ortsansässigen Personen oder Körperschaften, und 2.834 ha werden von Auswärtigen bewirtschaftet. Allerdings sind von den Eigentumsflächen 1.000 ha in der Hand öffentlicher Körperschaften, die bei der Steuerschätzung nicht berücksichtigt werden dürfen. Darüber hinaus sind 109 ha Personen zugeordnet, die zwar Grundsteuer-A-pflichtig sind, aber nicht als Landwirte identifiziert wurden (vgl. Tabelle 8).

Die übrige, hier zu berücksichtigende Fläche ist mit 2.309 ha Eigentumsfläche, die überwiegend auf nichtlandwirtschaftliche Privatpersonen und zu einem kleineren Teil auf auswärtige Landwirtschaftsunternehmen entfällt, geringfügig höher als die Eigentumsfläche der Ortsansässigen. Die von Auswärtigen bewirtschaftete Fläche ist mit 2.725 ha annähernd gleich groß wie die von Ortsansässigen bewirtschaftete Fläche. Demzufolge sind die Steuereinnahmen der anderen Gemein-

den auf Flächen in Altmärkische Wische geringfügig (um knapp 5 %) höher als die der Gemeinde selbst (Tabelle 37 im Vergleich zu Tabelle 35).

**Tabelle 37:** Steuereinnahmen anderer Gemeinden auf die Erträge aus Landwirtschaftsfläche in Altmärkische Wische

Wohn-/Unternehmenssitz in anderen Gemeinden	Landwirt- schafts- fläche (ha)	Steuerpflichtige Einkünfte (Euro)		Summe Einkommensteuer bei einem Steuersatz von		
		pro ha	insgesamt	10%	15%	20%
Pachteinnahmen auf Eigentumsflächen von Privatpersonen	1.653	400	661.133	66.113	99.170	132.227
Einkünfte aus Landwirtschaft						
- aus Eigentumsflächen der Landwirte	656	646	423.553	42.355	63.533	84.711
- aus gepachteten Flächen	2.069	246	509.061	50.906	76.359	101.812
Summe			1.593.747	159.375	239.062	318.749
<b>Anteil der Gemeinde an der Einkommensteuer (15%)</b>				<b>23.906</b>	<b>35.859</b>	<b>47.812</b>
Pachteinnahmen öffentlicher Körper- schaften in anderen Gemeinden	1.000	400	400.147			

Quelle: Eigene Berechnung.

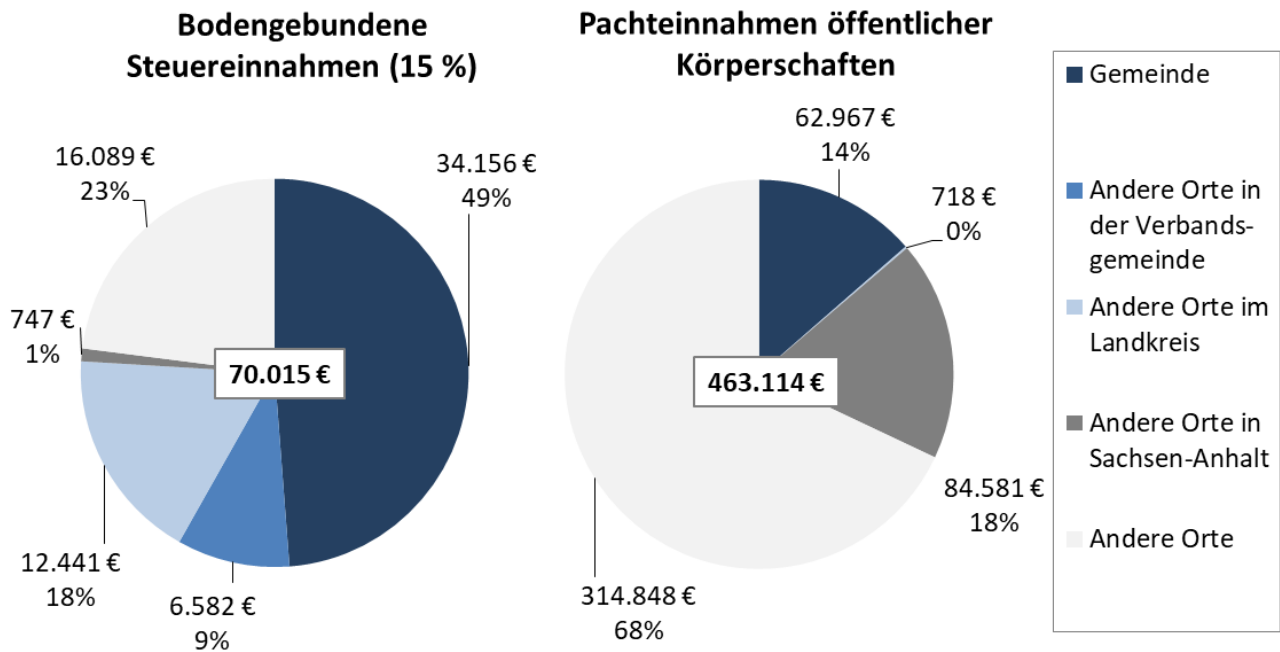
Zusätzlich ist im unteren Bereich der Tabelle 37 das Landeigentum der auswärtigen öffentlichen Körperschaften abgebildet, dessen Pachteinnahmen annahmegemäß direkt den öffentlichen Haushalten zur Verfügung stehen. Diese übersteigen die zuvor genannten Summen um ein Vielfaches.

Hier schlägt insbesondere der hohe Flächenanteil zu Buche, der sich im Eigentum des Bundes befindet und entsprechend dem Auftrag der BVVG in den nächsten Jahren noch zu privatisieren ist (711 ha nach dem ausgewerteten Stand der Liegenschaftsdaten). Die Pachteinnahmen kommen derzeit dem Bundeshaushalt zugute.

Abschließend zeigt Abbildung 2, wie sich nach den vorherigen Schätzungen die Steuereinnahmen (mittleres Szenario) und die Pachteinnahmen der öffentlichen Körperschaften, bezogen auf die Landwirtschaftsfläche im Gemeindegebiet Altmärkische Wische, auf die verschiedenen regionalen Gebietseinheiten verteilen.

Die Steuereinnahmen kommen zur Hälfte der Gemeinde selbst, zu 9 % den anderen Mitgliedern der Verbandsgemeinde und zu 18 % anderen Gemeinden im Landkreis Stendal zugute. Rund ein Viertel der Steuereinnahmen fließt in weit entfernte Gemeinden im übrigen Bundesgebiet. Die Pachteinnahmen, die in der Summe mehr als sechsmal so hoch sind, fließen zu 68 % an Körperschaften des Bundes, zu 18 % an Körperschaften des Landes und nur zu 14 % an Körperschaften im Gemeindegebiet.

**Abbildung 2:** Landwirtschaftsfläche in Altmärkische Wische: Verteilung der bodengebundenen Einkommensteuereinnahmen und Pachteinnahmen öffentlicher Körperschaften auf regionale Gebietseinheiten



Quelle: Eigene Berechnung.

### Alternative Rechnung bei Berücksichtigung von Gewerbesteuern

Abschließend wird in Tabelle 38 für die auswärtigen Gemeinden dargestellt, wie sich die Rechnung ändert, wenn Gewerbesteuern der kraft Rechtsform gewerblichen Landwirtschaftsunternehmen berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 4.4). Dabei wird grob vereinfachend angenommen, dass die steuerpflichtigen Einkünfte pro Hektar dieselbe Höhe wie bei nichtgewerblichen Unternehmen aufweisen. Für Altmärkische Wische wird die Alternativrechnung nicht durchgeführt, da der Effekt bei lediglich 17 ha bewirtschafteter Fläche einer ortsansässigen GmbH verschwindend gering ist.

Die Genossenschaften und GmbHs aus anderen Gemeinden haben 168 ha Eigentumsfläche in Altmärkische Wische und 1.174 ha Pachtfläche, also mehr als die auswärtigen Einzelunternehmen. Daher verändert sich die Rechnung unter den angenommenen Rahmendaten beträchtlich. Die auswärtigen Gemeinden erzielen bei einem mittleren Einkommensteuersatz von 15 % nun fast doppelt so hohe Steuereinnahmen als in der vorherigen Rechnung (Tabelle 37). Im niedrigen Szenario sind die Steuereinnahmen eineinhalbmal so hoch, im hohen Szenario rund 60 % höher.

**Tabelle 38:** Steuereinnahmen anderer Gemeinden unter Berücksichtigung landwirtschaftlicher Gewerbebetriebe

Wohn-/Unternehmenssitz in anderen Gemeinden	Landwirt- schafts- fläche (ha)	Steuerpflichtige Einkünfte (Euro)		Summe Einkommensteuer bei einem Steuersatz von		
		pro ha	insgesamt	10%	15%	20%
Pachteinnahmen auf Eigentumsflächen von Privatpersonen	1.653	400	661.133	66.113	99.170	132.227
Einkünfte aus Landwirtschaft						
- aus Eigentumsflächen der Landwirte	488	646	315.031	31.503	47.255	63.006
- aus gepachteten Flächen	895	246	220.247	22.025	33.037	44.049
Summe			1.196.412	119.641	179.462	239.282
Anteil der Gemeinde an der Einkommensteuer (15%)				17.946	26.919	35.892
Einkünfte aus gewerblicher Landwirtschaft				<b>Gewerbesteuer (3,5%*300%)</b>		
- aus Eigentumsflächen der Unternehmen	168	646	108.522	11.395		
- aus gepachteten Flächen	1.174	246	288.814	30.325		
<b>Gesamtsumme: Steuereinnahmen anderer Gemeinden</b>			<b>1.593.747</b>	<b>59.666</b>	<b>68.639</b>	<b>77.613</b>

Quelle: Eigene Berechnung.

Die Alternativrechnung verdeutlicht, dass Gemeinden unter den dargestellten Annahmen von der Gewerblichkeit ihrer landwirtschaftlichen Betriebe im Vergleich zu nichtgewerblichen Familienbetrieben stark profitieren können. Dies resultiert allein schon aus der Tatsache, dass die Gewerbesteuer den Kommunen zu 100 Prozent zusteht. Die Höhe des zu versteuernden Gewinns gewerblicher Betriebe wird in der Praxis anders berechnet als das zu versteuernde Einkommen der nichtgewerblichen Landwirte. Eine genauere Darstellung ist im Rahmen dieser Untersuchung aber nicht möglich.



## 5 Diskussion der Ergebnisse

Die Ergebnisse dieser Untersuchung beruhen auf Daten und Annahmen, die mit einigen Unsicherheiten verbunden sind. Nachfolgend werden zunächst diese Unsicherheiten diskutiert, bevor auf die politische Relevanz der Ergebnisse eingegangen wird.

### 5.1 Daten und Methodik

In dieser Arbeit werden im Wesentlichen zwei Arten von Datenquellen ausgewertet, die nicht für statistische Zwecke konzipiert wurden, sondern die in erster Linie bestehende Rechtsverhältnisse dokumentieren und einem reibungslosen Verwaltungsablauf dienen sollen. Für eine statistische Auswertung im Sinne der Forschungsfragen mussten die Daten interpretiert und teilweise auch bereinigt werden. Welche Unsicherheiten daraus entstehen und welche Konsequenzen dies für die Aussagekraft der Ergebnisse hat, wird nachfolgend diskutiert. Danach werden die Annahmen zur Abschätzung der Steuereinnahmen kritisch betrachtet.

#### 5.1.1 Identität der Eigentümer und Steuerpflichtigen

Eine Antwort auf die einfache Frage „Wieviel Fläche gehört den einzelnen Personen?“ ist aus den Grundbuchdaten nicht in jedem Fall eindeutig zu gewinnen. Dies liegt vor allem daran, dass das Eigentum an einem Grundstück häufig nicht einer Person alleine zugeordnet ist. In 15 bis 20 Prozent der Fälle (bezogen auf das landwirtschaftlich genutzte Grundeigentum) liegt auf den Flurstücken ein Gemeinschafts- oder Bruchteilseigentum vor, d. h. das Flurstück gehört z. B. zwei Ehepartnern gemeinsam oder ist den Beteiligten einer Erbengemeinschaft oder Personengesellschaft zu bestimmten Anteilen zugeordnet.

Problematisch ist die Interpretation von Gemeinschaftseigentum in solchen Fällen, in denen einzelne Beteiligte einer Eigentümergemeinschaft bei anderen Grundstücken als Einzeleigentümer oder als Beteiligte einer anderen Eigentümergemeinschaft verzeichnet sind. In der Auswertung traten Fälle auf, in denen ein Landwirt mit umfangreichem Einzeleigentum zusätzlich an bis zu vier Eigentümergemeinschaften beteiligt ist. Zwar hat dieser Landwirt im rechtlichen Sinne nicht das (alleinige) Verfügungsrecht über die Grundstücke dieser Gemeinschaften. Dennoch liegt die Vermutung nahe, dass der Landwirt faktisch über die Fläche verfügt, sie als Eigentümer bewirtschaften kann und auch die entsprechenden Steuern dafür zahlt. Das Gemeinschaftseigentum wird in solchen Fällen daher dem Beteiligten, der auch Einzeleigentum hat, zugerechnet.

Bei Gesellschaften bürgerlichen Rechts ist die Sachlage häufig noch komplexer. Manche GbRs sind für einen Teil der Grundstücke als Einzeleigentümer eingetragen, bei anderen Grundstücken sind hingegen die einzelnen Gesellschafter Einzeleigentümer oder auch gemeinschaftliche Eigentümer. Handelt es sich hier faktisch stets um denselben Eigentümer (die GbR)? Dies wurde be-

jaht, wenn in den Grundsteuerdaten auch nur die GbR als Steuerpflichtiger auftaucht. Werden sowohl die GbR als auch ein oder mehrere einzelne Gesellschafter als Steuerpflichtige genannt, so wurden diese auch als separate Eigentümer behandelt. Manche Einordnungen sind aber unsicher, wenn z. B. nur ein Steuerpflichtiger genannt ist, aber in der Agrarförderung zwei Betriebe (GbR und Einzellandwirt) auftauchen oder umgekehrt.

Die Zuordnung von Flächeneigentum zu Individuen ist für die Frage der Eigentumskonzentration von hoher Bedeutung. Bei größeren Flächeneigentümern wurde daher nach einer möglichst plausiblen Interpretation der Daten gesucht (auch mithilfe weiterer Quellen im Internet). Bei Kleineigentümern wurde dieser Aufwand nicht betrieben, da es nicht um eine möglichst exakte Zahl der Eigentümer in der jeweiligen Gemeinde ging.

### 5.1.2 Wohnsitz der Eigentümer und Steuerpflichtigen

Noch stärker stellt sich die Frage der Identität in Fällen mit unterschiedlichen Wohnsitzen. So sind mitunter Personen desselben Namens in den Liegenschaftsdaten und den Grundsteuerdaten mit unterschiedlichen Wohnsitzgemeinden verzeichnet. Anhand des Namens und der dahinter stehenden Fläche kann hinreichend plausibel angenommen werden, dass es sich um dieselbe Person handelt. Die Frage bleibt aber: Wo wohnt die Person tatsächlich, bzw. wo zahlt sie ihre Steuern?

Anzunehmen ist, dass die Grundsteuerdaten im Zweifelsfall auf dem aktuelleren Stand sind. Grundsteuerbescheide werden jährlich verschickt, sodass die Adressdaten (im Gegensatz zum Grundbuch, in dem Anschriften nur bei gegebenem Anlass korrigiert werden) aktuell gehalten werden müssen.

Landwirte können aber z. B. als Privatperson in einer Gemeinde wohnen, ihren landwirtschaftlichen Betrieb hingegen in der Nachbargemeinde ausüben, oder gar Betriebsstätten in mehr als einer Gemeinde haben. Hier ist die Postanschrift möglicherweise gar nicht entscheidend für die Frage, wo die Einkommensteuer gezahlt wird.

Wiederum stellen GbRs eine besondere Herausforderung dar, wenn z. B. ein Gesellschafter in einem anderen Bundesland wohnt. Dies ist relativ typisch für Vater-Sohn-GbRs, in denen der Vater z. B. noch einen eigenen landwirtschaftlichen Betrieb in Westdeutschland führt. Der Vater (mit Wohnsitz in Westdeutschland) hat Flächeneigentum in der untersuchten Region, der Sohn oder die GbR (mit Wohnsitz in Altmärkische Wische oder Nachbargemeinden) ebenso. In den Grundsteuerdaten taucht nur die GbR auf. Ist das Flächeneigentum des Vaters faktisch der untersuchten Gemeinde zuzuordnen? Oder ist die GbR tatsächlich Pächter der väterlichen Fläche, d. h. der Vater versteuert Pachteinnahmen in seinem Heimatort? Für die Auswertung konnte nur versucht werden, den jeweils plausibelsten Fall zu konstruieren.

### 5.1.3 Landwirteigenschaft

Ob ein Grundeigentümer Landwirt ist oder nicht, wurde in dieser Untersuchung anhand der aktuellen Veröffentlichungen der Agrarförderung entschieden. Damit kommt eine dritte Datenquelle ins Spiel, die in manchen Fällen neue Fragen aufwirft aufgrund abweichender Namen oder Betriebssitze. Zudem ist nicht jede Person, die landwirtschaftliche Einkünfte im Sinne des Steuerrechts hat, direktzahlungsberechtigt (z. B. wegen der Bagatellgrenze von 1.000 Euro pro Betrieb bei den Direktzahlungen oder weil kein Förderantrag gestellt wurde).

Die Landwirteigenschaft kann sich auch im Zeitablauf ändern. Hat ein Landwirt seinen Betrieb aufgegeben, mag dies in den Grundsteuerdaten zu einem anderen Zeitpunkt vollzogen werden als in den Agrarförderdaten, mit der Folge, dass der Betrieb nur in einer der Datenquellen nicht mehr zu finden ist.

Ob die Flächeneigentümer Landwirte sind oder nicht, ist allerdings vor allem aus agrarstruktureller Sicht für die Frage nach dem Eigentumsflächenanteil oder nach der Konzentration von Flächenbewirtschaftung in einer Gemeinde interessant. Für die hier behandelte Frage nach der Steuerverteilung ist sie unbedeutend, solange bei der Schätzung der bodengebundenen Einkommensteuern nicht nach Landwirten und Nichtlandwirten differenziert wird.<sup>15</sup>

### 5.1.4 Ermittlung der bewirtschafteten Fläche

Die Ungenauigkeit bei der Ermittlung der bewirtschafteten Fläche aus den Daten der Grundsteuer-A-Pflichtigen wurde bereits in Kapitel 2.2 thematisiert. Hierbei geht es um die Forstflächen wie auch um den durchschnittlichen Einheitswert der landwirtschaftlichen Fläche.

Die Grundsteuer A wird gleichermaßen auf land- und forstwirtschaftliche Flächen erhoben, eine Trennung im Datensatz ist nicht möglich. Da für Forstflächen in Ostdeutschland ein relativ niedriger Einheitswert pro Hektar gilt (der durchschnittliche Einheitswert für Landwirtschaftsfläche ist in den untersuchten Gemeinden rund elf- bis zwölfmal so hoch) und zudem die Waldfläche relativ klein ist (3 - 15 % der Gemeindefläche), ist der Schätzfehler in der Summe nicht sehr groß. Gleichwohl dürfte es bei einzelnen Personen, die überdurchschnittlich viel (oder sogar ausschließlich) Wald haben, zur Überschätzung der ihnen zugeordneten landwirtschaftlichen Fläche kommen. In der Auswertung der Grundsteuer-A-Pflichtigen sind stets zwischen zwei und fünf Prozent der Fläche Nichtlandwirten zugeordnet. Dies dürfte teilweise auf Hobbylandwirte oder Pferdehalter hindeuten, teils aber auch auf reine Waldbesitzer, denen die Landwirtschaftsfläche irrtümlich zugeordnet wird.

---

<sup>15</sup> Eine Differenzierung zwischen Landwirten und Nichtlandwirten wurde in der Schätzung zwar vorgenommen, da sie für die Steuern der gewerblichen Agrarunternehmen von Bedeutung war. Bei nichtgewerblichen Landwirten wurden aber dieselben Steuersätze wie für Nichtlandwirte angenommen.

Auch die Berechnung der zugeordneten Landwirtschaftsfläche anhand eines gemeindeweiten durchschnittlichen Einheitswerts pro Hektar führt zu Unschärfen. In der Landwirtschaft wird der Einheitswert betriebsindividuell festgestellt. Ausgehend von der Ertragsmesszahl der Landwirtschaftsfläche erfolgen Zu- und Abschläge u. a. für die individuellen Ertragsbedingungen und die Wirtschaftsgebäude des einzelnen Betriebs. Im Endeffekt ist der betriebliche Einheitswert pro Hektar bei jedem Unternehmen unterschiedlich hoch. Wird also von einem Gesamtdurchschnitt auf die dem Betrieb zugeordnete Fläche geschlossen, so wird diese je nach Lage der Dinge über- oder unterschätzt.

Wie groß der Schätzfehler auf die einzelnen Betriebe bezogen ist, und welche Auswirkungen dies und die Vernachlässigung von Forstflächen auf die regionale Verteilung des Steueraufkommens haben, kann mangels Vergleichsdaten nicht quantifiziert werden. Der Fehler ist aber in Relation zum Gesamtergebnis von untergeordneter Bedeutung.

### 5.1.5 Ungeklärte Eigentumsverhältnisse

Ein grundsätzliches Problem der Liegenschaftsdaten in Ostdeutschland ist, dass das Grundbuch teilweise noch einen historischen Stand aus Zeiten vor der Wiedervereinigung bzw. vor Gründung der DDR abbildet.

In der Zeit der DDR wurde das Grundbuch nicht oder nur punktuell fortgeführt.<sup>16</sup> Die Unterlagen blieben jedoch erhalten, sodass nach der Wende die alten Eigentumsverhältnisse wieder in Kraft gesetzt werden konnten. Die aktuellen Eigentümer (meist Erben der im Grundbuch verzeichneten Personen) wurden gesucht und meist auch gefunden. Seither wurden auf landwirtschaftlichen Grundstücken nach den Vorgaben des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes (LwAnpG, §§ 53-64) einzelne Eigentumsverhältnisse auf Antrag von Beteiligten neu geordnet, in der Regel mithilfe eines freiwilligen Landtauschs. Das Grundbuch wurde zudem flurstücksbezogen bei jedem Verkauf aktualisiert.

Langfristig ist in vielen Gemarkungen eine umfassende Flurneuordnung geplant oder bereits in der Durchführung, um die restlichen ungeklärten Eigentumsverhältnisse zu bereinigen und die grundbuchlichen Verhältnisse an die tatsächlichen Verhältnisse anzupassen (siehe unten). Nach Auskunft der Gemeindeverwaltungen wurde ein gemarkungsweites Flurneuordnungsverfahren bisher nur in einer Gemarkung der Stadt Osterburg abgeschlossen (einschließlich Übernahme der Ergebnisse in das Liegenschaftskataster).

---

<sup>16</sup> Die Kollektivierung der Landwirtschaft wurde ohne Änderung des rechtlichen Eigentums durchgeführt, die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG) verfügten aber dennoch nach eigenen betrieblichen Notwendigkeiten über die Grundstücke (z. B. Bau von Wegen, Gräben und Wirtschaftsgebäuden quer über Grundstücksgrenzen hinweg).

Das veraltete Grundbuch führt bei der Auswertung und Interpretation der Daten zu einigen Schwierigkeiten:

- Flurstücke mit unbekanntem Eigentümern: Kleine Einzelgrundstücke sind mitunter Personen ohne Anschrift (und oft mit veralteten Vornamen) zugeordnet. Dies bedeutet in der Regel, dass der im Grundbuch eingetragene Eigentümer unbekannt verzogen oder verstorben ist und Hinterbliebene nicht bekannt sind. Wer das Grundstück tatsächlich in Besitz hat, und ob daraus Einnahmen erzielt werden, lässt sich aus den Daten nicht ermitteln. In der Auswertung werden solche Eigentümer als ortsansässige Privateigentümer eingestuft. Die Flächensumme dieser Fälle liegt in den ausgewerteten Gemeinden deutlich unter 1 ha.
- „Volkseigentum“: In drei der vier untersuchten Gemeinden gibt es Grundstücke, die Eigentümern der Bezeichnung „Volkseigen“ zugeordnet sind (z. B. „VE: Rat der Gemeinde Wendemark“). Hier wird vermutet, dass die Eigentumszuordnung ungeklärt oder strittig ist. Nach Auskunft einer befragten Liegenschaftsverwaltung werden solche Grundstücke de facto von der Gemeinde mitverwaltet. In der Auswertung werden sie dementsprechend der Eigentümerart „Gemeindeverwaltung und -unternehmen“ (aber nicht dem Eigentum der Gemeinde selbst) zugeordnet.
- Personenzusammenschlüsse alten Rechts: Solche Personenzusammenschlüsse beruhen auf historischen Grundordnungsprozessen (z. B. Gemeinheitsteilungen, Rezesse, Separationen) und umfassen die Gesamtheit von Grundstückseigentümern in einem festgelegten Gebiet, die nicht namentlich im Grundbuch genannt werden („Interessenten“). Den Interessenten wurde in den Separationen das gemeinschaftliche Eigentum an Wegen, Gewässern, Gräben oder Deichen zugeordnet. Die Personenzusammenschlüsse alten Rechts sind in Ostdeutschland nach der Wende wieder aufgelebt und werden gemäß Art. 233, §10 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (BGBEG) von der Gemeinde mitverwaltet. Sollten Erträge aus der Nutzung der sog. „Separationsflurstücke“ entstehen, so müssen sie laut BGBEG für die Zwecke eingesetzt werden, die dem mutmaßlichen Willen der Mitglieder unter Berücksichtigung der Interessen der Allgemeinheit entsprechen. In der Auswertung werden diese Personenzusammenschlüsse zur Gruppe der Zweckverbände gezählt.

### 5.1.6 Tatsächliche Nutzungsverhältnisse

Im Unterschied zum Grundbuch sind die Katasterdaten in Ostdeutschland nach der Wende umfassend aktualisiert worden. Nach Auskunft der Verwaltung werden sie auch fortlaufend aktualisiert, sodass die angegebene Nutzung des Flurstücks und die jeweilige Flächengröße der Nutzung in der Regel mit der tatsächlichen Nutzung übereinstimmen.

Dies hat bei den oben erwähnten Separationsflurstücken die Konsequenz, dass deren Nutzungsart häufig nicht mehr der ursprünglichen Zweckbestimmung entspricht. In der DDR-Zeit sind Wege oder Gräben ohne Beachtung der Eigentumsverhältnisse rekultiviert worden, an anderer Stelle sind dafür Wege oder Gräben angelegt worden. Separationsflurstücke werden heute – wie diese

Untersuchung auch gezeigt hat – häufig landwirtschaftlich genutzt, während Wege oder Gräben quer durch Privateigentum gehen.

Die Gemeinde kann die Separationsflurstücke theoretisch verpachten und aus den Einnahmen die Unterhaltung von Wegen, Gräben etc. finanzieren, allerdings ausschließlich im Gebiet der historischen Separation, das in seinen Grenzen meist gar nicht mehr bekannt ist. In der Praxis verzichtet die Gemeinde häufig auf eine Verpachtung, um damit Pächtern und Verpächtern der privaten Grundstücke, über die der Weg bzw. Graben heute tatsächlich verläuft, entgegenzukommen.

Der Umgang mit Separationsflurstücken stellt die kommunale Liegenschaftsverwaltung vor große Schwierigkeiten. Nach Auskunft der Verwaltung haben andere ostdeutsche Bundesländer inzwischen Gesetze getroffen, die diesen Umgang regeln. In Sachsen-Anhalt sollte ein entsprechendes Gesetz dringend geschaffen werden.

### 5.1.7 Abschätzung der Steuereinnahmen

Die Abschätzung der bodengebundenen Einkommensteuern ist – verglichen mit den Unschärfen bei der Flächenzuordnung auf Betriebe und Regionen – mit weit größeren Unsicherheiten verbunden. Es musste mit zahlreichen Annahmen gearbeitet werden, die hier zu diskutieren sind.

- Pachteinnahmen: Die angenommene Höhe des Pachtpreises wurde bereits in Kapitel 4.1 diskutiert. Der angesetzte Pachtpreis ist deutlich höher als der vom MULE Sachsen-Anhalt ausgewiesene Durchschnittspachtpreis im Landkreis Stendal, aber niedriger als die BVVG-Pachtpreise. Auf das Steuerergebnis hat der Pachtpreis letztlich nur geringe Auswirkungen, denn höheren Pachteinnahmen der Verpächter stehen geringere Gewinne der pachtenden Betriebe gegenüber.
- Gewinn aus Landbewirtschaftung: Angesetzt wird der fünfjährige Durchschnitt des Gewinns pro Hektar der BMEL-Testbetriebe in Sachsen-Anhalt. Wie in Kapitel 4.2 schon erwähnt, fällt der zu versteuernde landwirtschaftliche Gewinn niedriger aus als der betriebswirtschaftliche Gewinn, da steuerlich zulässige Sonderabschreibungen, Rückstellungen usw. zur Absenkung und Glättung der steuerlichen Gewinne genutzt werden. Über die tatsächliche Höhe steuerlicher Gewinne in der Landwirtschaft liegen keine Informationen vor. Mit der getroffenen Annahme werden die zu versteuernden Einkünfte aber überschätzt.
- Zugrunde gelegter Einkommensteuersatz: Mit Orientierung an der allgemeinen Einkommensteuerstatistik des Landes Sachsen-Anhalt wird ein mittlerer Steuersatz von 15 % als realistisch angesehen. In dieser Schätzung sind aber die Steuersätze von zwei spezifischen Bevölkerungsgruppen relevant, nämlich von Landwirten und Landeigentümern. Es kann argumentiert werden, dass (zumindest größere) Landeigentümer wohlhabender sind als der durchschnittliche Bürger Sachsen-Anhalts. Ein anderer Teil gerade der ortsansässigen Landeigentümer hat aber möglicherweise außer den Pachteinnahmen, einer Altersrente oder Sozialhilfe keine weiteren Einkünfte. Auch bei den Landwirten ist unbekannt, ob deren durchschnittlicher Steuer-

satz höher oder niedriger ist als der statistische Durchschnittssteuersatz. Letztlich wird dieser Unsicherheit mit der Annahme von drei Szenarien unterschiedlicher Steuersätze ein Stück weit abgeholfen.

- Für die Gewerbesteuer der Landwirtschaft liegen keine statistischen Zahlen vor. Ob der zu versteuernde Gewerbeertrag in der Praxis höher oder niedriger ist als der steuerliche Gewinn bei nichtgewerblichen Landwirten, ist unbekannt. Interessant ist letztlich die Frage, welche Relation zwischen den Steuereinnahmen aus nichtgewerblicher und gewerblicher Landwirtschaft in der Praxis tatsächlich besteht. Die Schätzung kommt zu dem Ergebnis, dass gewerbliche Landwirte der Gemeinde zu fast siebenfach höheren Einnahmen verhelfen als nichtgewerbliche im mittleren Szenario. Dies wäre in einem weiterführenden Forschungsvorhaben mithilfe von Steuerrechtsexperten oder Steuerberatern zu prüfen.

## 5.2 Relevanz der Ergebnisse

Ungeachtet der oben angesprochenen Unsicherheiten und möglichen Schätzfehler haben die Ergebnisse dieser Untersuchung eine Bedeutung über das Feld der Einkommensteuerpolitik hinaus auch für die staatliche Bodenpolitik.

### 5.2.1 Steuerrechtliche Bedeutung

In steuerlicher Hinsicht sind die Ergebnisse der Schätzung aus Sicht der Gemeinde vermutlich enttäuschend. Die entgangenen Steuereinnahmen in Höhe von rund 35.000 Euro fallen deutlich geringer aus als in der groben Schätzung des Bürgermeisters von Altmärkische Wische, der in seinem Schreiben an das BMEL (das Auslöser der Untersuchung war) von einem sechsstelligen Betrag ausging.

Die Höhe der Einnahmen aus bodengebundener Einkommensteuer lässt sich beurteilen, wenn man sie in Relation zu den sonstigen Einnahmequellen der Gemeinde setzt. Tabelle 39 zeigt eine Übersicht über die Einkünfte nach Angaben der Gemeinde in den Jahren 2015 und 2016. Wenn die Schätzungen zutreffen, so ist etwa ein Viertel des Gemeindeanteils an der Einkommensteuer (140.000 bis 150.000 Euro) aus Einkommensquellen aufgrund von Bodeneigentum oder -bewirtschaftung in Altmärkische Wische gekommen. Wäre die Landwirtschaftsfläche privater auswärtiger Landeigentümer und -bewirtschafteter vollständig im Besitz von Ortsansässigen, so wären die Einkünfte aus der Einkommensteuer rund 25 % höher.

Auch wenn die Landwirtschaft nach Aussage des Bürgermeisters der die Gemeinde prägende Wirtschaftszweig ist, sind die nicht auf Landwirtschaft beruhenden Anteile an der Einkommensteuer höher. Diese dürften überwiegend auf das Einkommen ortsansässiger, auswärtig beschäftigter Arbeitnehmer (Auspendler) und Selbständiger zurückzuführen sein. Sofern Ortsansässige in landwirtschaftlichen Unternehmen am Ort (oder in den Nachbargemeinden) beschäftigt sind,

wären deren Lohnsteuern ebenfalls (teilweise) auf die Bewirtschaftung der Landwirtschaftsfläche anrechenbar. Hierzu liegen aber keine Informationen vor. Sekundäre Effekte, d. h. die Einkommen von Personen, die im der Landwirtschaft vor- und nachgelagerten Bereich beschäftigt sind, spielen nach Auskunft des Bürgermeisters gar keine Rolle, da entsprechende Unternehmen in Altmärkische Wische nicht vorhanden sind.

Eine weitere Einkommensquelle der Gemeinde, die auf der Land- und Forstwirtschaft beruht, ist die Grundsteuer A. Die aktuellen Einnahmen sind mit mehr als 65.000 Euro etwas niedriger als die berechneten Einkommensteueranteile auf die Landwirtschaftsfläche insgesamt. Die Grundsteuer A kommt aber unabhängig vom Wohnsitz des Steuerpflichtigen dem Gemeindehaushalt zugute. Der Hebesatz in Altmärkische Wische ist mit 250 % im Vergleich zu anderen Gemeinden relativ niedrig. In Sachsen-Anhalt liegt die Spannweite der Hebesätze (Grundsteuer A) zwischen 200 und 500 Prozent, der Median beträgt 303 % (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2017).

**Tabelle 39:** Einkünfte im Gemeindehaushalt von Altmärkische Wische in den Jahren 2015 und 2016

<b>Einkünfte Altmärkische Wische</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Landeszuweisungen	296.834	264.364
Grundsteuer A (250 %)	67.679	65.107
Grundsteuer B (325 %)	65.993	64.420
Gewerbsteuer (300 %)	34.722	-4.287
Anteil an der Einkommensteuer	148.446	140.000
Konzessionen/Dividenden Energieversorger	77.466	106.802
Anteil an der Umsatzsteuer	3.945	3.600
<b>Summe</b>	<b>695.085</b>	<b>640.006</b>

Quelle: Gemeinde Altmärkische Wische.

Der größte Teil mit mehr als 40 % der Einnahmen in Altmärkische Wische entstammt aber den Landeszuweisungen aus dem kommunalen Finanzausgleich, der in einem komplexen System den Finanzbedarf der einzelnen Kommunen anhand ihrer Pflichtaufgaben, ihrer Ausgaben und Einnahmen berücksichtigt. Der Spielraum der Gemeinde, aus eigener Anstrengung für höhere Einnahmen zu sorgen, ist auch aufgrund des kommunalen Finanzausgleichs vermutlich begrenzt.

Eine Ansiedlung von Gewerbe ist laut Aussage des Bürgermeisters kaum möglich aufgrund der peripheren Verkehrslage, aber auch weil 80 % der Gemeindefläche in Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten oder Natura-2000-Gebieten liegen.

Die Einnahmen werden in Altmärkische Wische im Wesentlichen für die Kreisumlage und die Umlage an die Verbandsgemeinde sowie für Personalausgaben und die Arbeit von Bürgermeister



und Gemeinderat verwendet. Für investive Ausgaben, z. B. Reparatur oder Erneuerung des landwirtschaftlichen Wegenetzes, sind keine Mittel vorhanden, obwohl die Gemeinde rechtlich dazu verpflichtet ist, die Wegeinfrastruktur aufrechtzuerhalten. Laut Aussage des Bürgermeisters sind rund 50 km landwirtschaftliche Wege, die zum Teil in sehr schlechtem Zustand sind, im Eigentum der Gemeinde. Für die Erneuerung einzelner Wege angebotene Fördermittel der EU und des Landes können nicht genutzt werden, weil der Eigenanteil nicht finanziert werden kann.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die hier ermittelten Einnahmen der Gemeinde aus bodengebundener Einkommensteuer (trotz der augenscheinlich hohen Bedeutung der Landwirtschaft) im Vergleich zu den anderen Einnahmequellen relativ gering sind. Würden die bodengebundenen Einkommensteuern zu 100 % an die Gemeinde gehen, so wären damit nur etwa 10 % des Gemeindehaushalts abgedeckt. Der hohe Anteil an auswärtigem Bodenbesitz führt dazu, dass nur die Hälfte der bodengebundenen Einkommensteuern die Gemeinde selbst erreicht. Aufgrund der demographischen Entwicklung und auch der offensichtlich geringen Wettbewerbsfähigkeit der ortsansässigen Betriebe auf dem Bodenmarkt ist es plausibel anzunehmen, dass der Anteil auswärtigen Bodenbesitzes im Zeitablauf tendenziell weiter steigen wird.

Die Finanzsituation der Gemeinde Altmärkische Wische steht beispielhaft für die Schwierigkeiten strukturschwacher Kommunen, ausreichende Finanzmittel selbst für die Erfüllung von Pflichtaufgaben einer Gemeinde zu generieren. Ob die spezielle Problematik des Abfließens von bodengebundenen Einkommensteuern typisch für periphere ländliche Gemeinden ist, darüber kann aufgrund dieses Einzelfalls keine Aussage getroffen werden.

## 5.2.2 Agrarstrukturpolitische Bedeutung

Mit Blick auf agrarstrukturpolitische Maßnahmen sind die hier vorgestellten Untersuchungen aufschlussreich, da sie eine Methode zur Beurteilung von Eigentums- und Bewirtschaftungskonzentration auf dem Bodenmarkt bieten.

Die Eigentumskonzentration ist in den letzten Jahren zunehmend in den Mittelpunkt bodenmarktpolitischer Überlegungen gerückt. Der Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Bodenmarktpolitik“ widmet der Eigentumskonzentration ein eigenes Kapitel und empfiehlt „die Schaffung einer Versagemöglichkeit [bei der Genehmigung des Kauf landwirtschaftlicher Fläche] im Hinblick auf eine zu hohe Eigentumskonzentration“ (Bund-Länder-Arbeitsgruppe "Bodenmarktpolitik", 2015, S. 57). Er führt weiter aus, dass in einer rechtlichen Regelung Grenzen (z. B. ha-Grenze, Anteil an der Fläche in einer bestimmten Region) bestimmt werden müssten, ab der eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung anzunehmen sei.

2015 hat die Landesregierung Sachsen-Anhalt diese Empfehlung in ihrem „Entwurf eines Gesetzes zur Sicherung und Verbesserung der Agrarstruktur in Sachsen-Anhalt“ aufgegriffen und in § 8 für die Genehmigung eines Grundstückskaufs den Versagungstatbestand einer marktbeherr-

schenden Stellung eingebracht (Landesregierung Sachsen-Anhalt, 2015). Demnach liegt eine marktbeherrschende Stellung vor, wenn „50 % oder mehr der landwirtschaftlich genutzten Fläche [einer Gemarkung] im Eigentum des Erwerbers“ steht. Für den Landpachtverkehr (§ 26) wird die Beanstandungsschwelle höher, nämlich auf 80 % der landwirtschaftlichen Fläche in einer Gemarkung im Besitz des Pächters, gesetzt. Der Gesetzesentwurf wurde später zurückgezogen.

Die niedersächsische Landesregierung hat 2017 den Entwurf eines „Gesetzes zur Sicherung der bäuerlichen Agrarstruktur in Niedersachsen“ im Landtag vorgelegt (Niedersächsische Landesregierung, 2017). Darin wird in § 9 ebenfalls die marktbeherrschende Stellung als Versagungsstatbestand aufgeführt. Die Schwelle, ab der eine marktbeherrschende Stellung vorliegt, wird mit einem Eigentum von „25 % oder mehr an der landwirtschaftlichen Fläche einer mindestens 250 Hektar großen Gemarkung“ definiert. Für die Versagung der Genehmigung von Pachtverträgen wird in § 22 dieselbe Schwelle (25 % in Eigentum oder Pacht) eingeführt. Aufgrund eines vorzeitigen Regierungswechsels kam der Gesetzesentwurf nicht mehr zur Beratung.

Sowohl die Aussagen des Bund-Länder-Berichts als auch die Gesetzesentwürfe beruhen indes auf einer „gefühlten“ bzw. theoretisch abgeleiteten Entwicklung. Aufgrund der hohen Eigentumsbewegungen auf dem ostdeutschen Bodenmarkt seit der Wiedervereinigung sind Befürchtungen berechtigt, dass in manchen Regionen einzelne Eigentümer bzw. Bewirtschafter inzwischen marktbeherrschende Stellungen im Sinne der Gesetzesentwürfe erreicht haben. Empirisches Zahlenmaterial hierüber steht aber weder hier noch in den alten Bundesländern zur Verfügung.<sup>17</sup>

Dies dürfte auch der Hintergrund für den Antrag der Fraktion DIE LINKE im Bundestag sein, der die Einführung einer eigenständigen Eigentümerstatistik der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen fordert (Deutscher Bundestag, 2018). Ein entsprechender Vorschlag war zuvor auch in der Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Bodenmarktpolitik“ beraten, dort aber unter Kosten-Nutzen-Aspekten abgelehnt worden (Bund-Länder-Arbeitsgruppe "Bodenmarktpolitik", 2015, S. 50).

Tatsächlich dürfte die Einführung einer Eigentümerstatistik mit erheblichem Aufwand verbunden sein, da das Grundbuchsystem der Justizverwaltung für eine solche Anforderung nicht eingerichtet ist. Diese Untersuchung zeigt, welche methodischen und definitorischen Herausforderungen für die Erstellung einer solchen Statistik zu lösen wären. Die vielfältigen Eigentumsformen (Einzeleigentum, Gemeinschafts- und Bruchteilseigentum, Personengesellschaften) erfordern klare definitorische Regelungen darüber, wer als identischer Eigentümer zu betrachten ist.

Würde jede Eigentümergemeinschaft, in der eine bestimmte, identische Person Mitglied ist, als separater Eigentümer betrachtet, so würde die „wahre“ Eigentumskonzentration mehr verschleiert als gemessen werden. Wenn es um die Verfügungsmacht über Grund und Boden geht, müs-

---

<sup>17</sup> Die Bestrebungen der evangelischen Kirchen in Deutschland, einen Überblick über das Flächeneigentum der Kirchen in Deutschland zu gewinnen, zeigen exemplarisch, wie schwierig Aussagen hierüber zu gewinnen sind (vgl. z. B. Schmidt, 2017).

sen alle Eigentumskonstellationen, in denen eine Person zu maßgeblichen Anteilen beteiligt ist, zusammengezogen werden. Dies lässt sich theoretisch in vielen „einfachen“ Fällen auch automatisiert mit entsprechenden Programmroutinen lösen.

Für komplexere Fälle scheint eine automatisierte Auswertung kaum vorstellbar. In dieser Untersuchung wurde an einigen Stellen mit plausiblen Annahmen über Einzelfälle gearbeitet, wenn z. B. verschiedene Einzeleigentümer im Grundbuch auch als Gemeinschaftseigentümer und/oder in der Rechtsform einer GbR als Flächeneigentümer auftraten (vgl. Kapitel 5.1.1). Das Problem der Kapitaleigentümer juristischer Personen wurde hingegen gänzlich ausgeklammert, d. h. es wurde nicht geprüft, ob die Gesellschafter einer Agrar-GmbH eventuell zusätzlich als private Eigentümer von Landwirtschaftsfläche im Grundbuch auftauchen. Bei juristischen Personen mit mehr als einem Kapitaleigentümer wären hier zusätzliche Probleme entstanden, die nicht „sauber“ im Sinne einer übersichtlichen Statistik lösbar gewesen wären. Dass es solche Fälle gibt, ist aber zu vermuten.

Betrachtet man die Ergebnisse der Untersuchung, so ist die gemessene Eigentums- bzw. Bewirtschaftungskonzentration in Altmärkische Wische weit von einer marktbeherrschenden Stellung im Sinne des sachsen-anhaltinischen Gesetzesentwurfs entfernt. Auf Ebene des gesamten Gemeindegebiets sind (abgesehen von der BVVG) maximal 5,2 % der Landwirtschaftsfläche in der Hand eines privaten Eigentümers, in den Nachbargemeinden sind es zwischen drei (Osterburg) und sieben Prozent (Werben). In diesen vier Gemeinden zeigt sich, dass die Eigentumskonzentration umso höher ist, je weniger Landwirtschaftsfläche die Gemeinde umfasst. Dieser Zusammenhang erscheint plausibel, eine Gesetzmäßigkeit lässt sich aus den Einzelfällen aber naturgemäß nicht ableiten. Es erscheint des Weiteren plausibel, dass auf Ebene der Gemarkungen höhere Anteile der Fläche im Eigentum Einzelner sind. Eine Auswertung der Liegenschaftsdaten auf Gemarkungsebene wäre bei einer entsprechenden Fragestellung möglich.

Die Bewirtschaftungskonzentration ist deutlich höher. Die maximale Flächengröße in der Hand eines einzelnen Bewirtschafters beträgt in Altmärkische Wische 15,8 % der Landwirtschaftsfläche. In den Nachbargemeinden liegt die Konzentration zwischen acht (Osterburg) und 19 Prozent (Werben). Das heißt, auch hier ist die Bewirtschaftungskonzentration umso höher, je geringer die Landwirtschaftsfläche in der Gemeinde ist. Eine Konzentration auf Ebene der Gemarkung ist mit dem hier gewählten Untersuchungsansatz aber nicht ermittelbar, da die Grundsteuerdaten nicht auf Gemarkungsebene vorliegen.

### 5.3 Weiterer Forschungsbedarf

In dieser Untersuchung wird an verschiedenen Stellen methodisches Neuland betreten. Die Studie beschäftigt sich anhand eines Einzelfalls mit der Frage bodengebundener Einkommenssteuern sowie der Bemessung von Eigentums- und Bewirtschaftungskonzentration in einer Gemeinde.

Schlussfolgerungen und Empfehlungen werden aufgrund des Einzelfallcharakters nicht abgeleitet. Weitere Untersuchungen wären erforderlich, um zu allgemeingültigeren Aussagen zu kommen.

Im Hinblick auf die Steuerschätzung könnte insbesondere die Frage vertieft untersucht werden, welche Beiträge die landwirtschaftlichen Unternehmen zum Einkommensteueraufkommen leisten. In dieser Untersuchung wurden hierzu sehr pauschale Annahmen gemacht. Dies betrifft zum einen die Frage, in welchem Verhältnis der betriebswirtschaftliche Gewinn landwirtschaftlicher Unternehmen zum zu versteuernden Einkommen der Landwirte steht. Des Weiteren ist unklar, ob die Einkommensteuersätze landwirtschaftlicher Unternehmen dem des Durchschnitts der Bevölkerung entsprechen oder höher bzw. niedriger sind. Eine weitere zu untersuchende Frage wäre der Unterschied in der Steuerkraft zwischen gewerblichen und nichtgewerblichen Landwirtschaftsunternehmen. Solche Fragen könnten in Zusammenarbeit mit Spezialisten im landwirtschaftlichen Steuerrecht beantwortet werden.

Eine weitergehende steuerrechtliche Frage ist die nach der Bedeutung des Einkommensteueranteils der Gemeinden für die kommunalen Finanzhaushalte überhaupt. In Bezug auf die Einkommensteuer wurde oben argumentiert, dass ländliche Räume generell eher einen Einnahmenvorteil gegenüber Ballungsräumen haben, da der in die Städte auspendelnde Teil der Bevölkerung sein Einkommen am ländlichen Wohnort versteuert. Zu untersuchen wäre in diesem Zusammenhang, ob periphere ländliche Kommunen ohne große Pendlerverflechtungen in dieser Hinsicht anders zu beurteilen sind und ob dies eine Kompensation im kommunalen Finanzausgleichssystem rechtfertigen würde.

Die Eigentumskonzentration von Landwirtschaftsfläche ist ein Thema, das aus agrarstrukturpolitischer Sicht weiter untersucht werden sollte. Hier geht es zunächst darum, weitere Beispielgemeinden in anderen Regionen zu untersuchen, um Vergleichsfälle für die Beurteilung von Konzentration zu schaffen und um die hier vorgestellte Methode weiter zu erproben. Dabei sollte es auch darum gehen, den Zeitaufwand für die Erarbeitung der statistischen Auswertungen von Liegenschaftsdaten zu reduzieren, z. B. durch Programmierung und Erprobung von Auswertungsroutinen.

Während die Grundbuchdaten eine hinreichend verlässliche Datengrundlage für die Berechnung der Eigentumskonzentration darstellen, ist die Berechnung der Bewirtschaftungskonzentration mithilfe der Grundsteuer-A-Daten mit einigen Schätzunsicherheiten verbunden. Die Grundsteuerdaten sind zudem nur auf Gemeinde-, aber nicht auf Gemarkungsebene verfügbar. Darüber hinaus ist die Methode nur in den neuen Bundesländern überhaupt verwendbar, da in den alten Bundesländern die Flächeneigentümer zur Grundsteuer veranlagt werden.

Eine alternative Datenquelle für die Berechnung der Bewirtschaftungskonzentration bis auf Ebene der Gemarkung ist bundesweit vorhanden in Form der Flächenantragsdaten der EU-Agrarförderung. Diese Daten haben zudem den Vorteil, dass sie fortlaufend seitens der Verwaltung auf Plausibilität und Übereinstimmung mit den tatsächlichen Verhältnissen geprüft werden. Eine

Auswertung dieser Daten für andere Zwecke als die der Förderung wird jedoch aus Gründen des Schutzes personengebundener Daten zumeist verwehrt. In einem weitergehenden Forschungsansatz könnte daher geprüft werden, ob und wie die Flächenantragsdaten in anonymisierter Form für eine Auswertung und Darstellung von Bewirtschaftungskonzentration einzelner Betriebe genutzt werden können.

## Literaturverzeichnis

- LwAnpG: Landwirtschaftsanpassungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 1991 (BGBl. I S. 1418), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2586)
- BLE, Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung (2018) Zahlungen aus den EU-Fonds für Landwirtschaft und Fischerei – Suche, zu finden in <<https://www.agrar-fischerei-zahlungen.de/Suche>> [zitiert am 27.11.2018]
- BMEL, Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (2018) Testbetriebsnetz Landwirtschaft: Buchführungsergebnisse, zu finden in <<https://www.bmel-statistik.de/landwirtschaft/testbetriebsnetz/testbetriebsnetz-landwirtschaft-buchfuehrungsergebnisse/>> [zitiert am 27.11.2018]
- Bund-Länder-Arbeitsgruppe "Bodenmarktpolitik" (2015) Landwirtschaftliche Bodenmarktpolitik: Allgemeine Situation und Handlungsoptionen. Bericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe "Bodenmarktpolitik" gemäß Beschluss der Amtschefinnen und Amtschefs der Agrarressorts der Länder vom 16. Januar 2014. März 2015. Berlin
- Deutscher Bundestag (2018) Für einen transparenten agrar- und forstwirtschaftlichen Bodenmarkt in Deutschland. Antrag der Fraktion DIE LINKE vom 25.04.2018, Drucksache 19/1853
- Küpper P (2016) Abgrenzung und Typisierung ländlicher Räume. Braunschweig: Johann Heinrich von Thünen-Institut, 53 p, Thünen Working Paper 68, DOI:10.3220/WP1481532921000
- Landesregierung Sachsen-Anhalt (2015) Entwurf eines Gesetzes zur Sicherung und Verbesserung der Agrarstruktur in Sachsen-Anhalt (Agrarstrukturgesetz Sachsen-Anhalt - ASG LSA), Stand 07.05.2015
- MULE, Ministerium für Umwelt Landwirtschaft und Energie Sachsen-Anhalt (2018) Pachtpreisinformationen nach Landkreisen 2017, zu finden in <<https://mule.sachsen-anhalt.de/landwirtschaft/landwirtschaft-in-sachsen-anhalt/pachtpreise>> [zitiert am 03.05.2018]
- Niedersächsische Landesregierung (2017) Entwurf: Gesetz zur Sicherung der bäuerlichen Agrarstruktur in Niedersachsen (Niedersächsisches Agrarstruktursicherungsgesetz - NASG -)
- Schmidt A (2017) Unternehmen Kirche? Ökonomische Strukturen und Verpflichtungen. In: Müller M C M et al. (ed) Kirchenland im Spannungsfeld sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Interessen. Loccumer Protokolle Band 52/16. Rehburg-Loccum, pp 91-102
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2017) Hebesätze der Realsteuern Ausgabe 2016, zu finden in <<https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/FinanzenSteuern/Steuern/Realsteuer/HebesaetzeRealsteuern.html>> [zitiert am 27.11.2018]
- Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2018) Steuerpflichtige, Gesamtbetrag der Einkünfte, Einkommen und festgesetzte Einkommensteuer nach verschiedenen Gliederungen in Sachsen-Anhalt im Jahr 2013, zu finden in <[http://www.statistik.sachsen-anhalt.de/Internet/Home/Daten\\_und\\_Fakten/7/73/731/73111](http://www.statistik.sachsen-anhalt.de/Internet/Home/Daten_und_Fakten/7/73/731/73111)> [zitiert am 05.06.2018]
- Tietz A (2017) Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen: Entwicklungen bis 2017. Braunschweig: Johann Heinrich von Thünen-Institut, 163 p, Thünen Rep 52, DOI:10.3220/REP1510300718000
- Wesche R; Paas E (2014) Rechtsformen landwirtschaftlicher Unternehmen. aid-Infodienst Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz e. V., 3. Auflage. Bonn

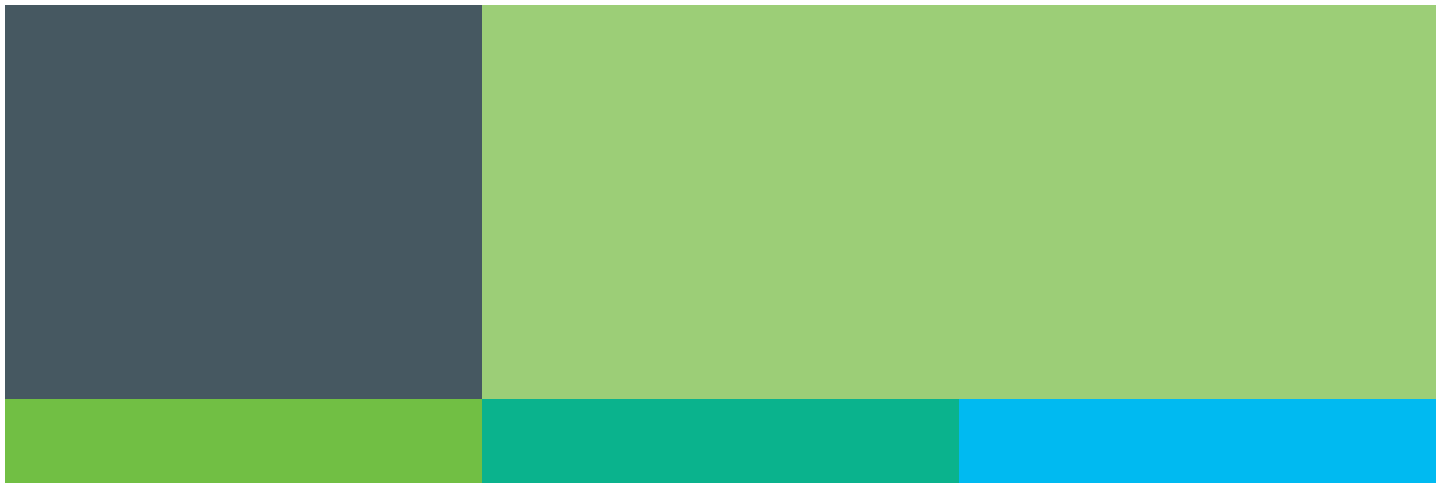
# Thünen Report

Bereits in dieser Reihe erschienene Hefte – *Volumes already published in this series*

1 - 50	siehe <a href="http://www.thuenen.de/de/infothek/publikationen/thuenen-report/">http://www.thuenen.de/de/infothek/publikationen/thuenen-report/</a>
51	Stefan Neumeier <b>Modellvorhaben chance.natur – Endbericht der Begleitforschung –</b>
52	Andreas Tietz <b>Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen: Entwicklungen bis 2017</b>
53	Peter Mehl (ed) <b>Aufnahme und Integration von Geflüchteten in ländliche Räume: Spezifika und (Forschungs-)herausforderungen</b> Beiträge und Ergebnisse eines Workshops am 6. und 7. März 2017 in Braunschweig
54	G. Rahmann, C. Andres, A.K. Yadav, R. Ardakani, H.B. Babalad, N. Devakumar, S.L. Goel, V. Olowe, N. Ravisankar, J.P. Saini, G. Soto, H. Willer <b>Innovative Research for Organic 3.0 - Volume 1</b> Proceedings of the Scientific Track at the Organic World Congress 2017 November 9-11 in Delhi, India
54	G. Rahmann, C. Andres, A.K. Yadav, R. Ardakani, H.B. Babalad, N. Devakumar, S.L. Goel, V. Olowe, N. Ravisankar, J.P. Saini, G. Soto, H. Willer <b>Innovative Research for Organic 3.0 - Volume 2</b> Proceedings of the Scientific Track at the Organic World Congress 2017 November 9-11 in Delhi, India
55	Anne Margarian unter Mitarbeit von Matthias Lankau und Alena Lilje <b>Strategien kleiner und mittlerer Betriebe in angespannten Arbeitsmarktlagen</b> Eine Untersuchung am Beispiel der niedersächsischen Ernährungswirtschaft
56	Frank Offermann, Martin Banse, Florian Freund, Marlen Haß, Peter Kreins, Verena Laquai, Bernhard Osterburg, Janine Pelikan, Claus Rösemann, Petra Salamon <b>Thünen-Baseline 2017 – 2027: Agrarökonomische Projektionen für Deutschland</b>
57	Hans-Dieter Haenel, Claus Rösemann, Ulrich Dämmgen, Ulrike Döring, Sebastian Wulf, Brigitte Eurich-Menden, Annette Freibauer, Helmut Döhler, Carsten Schreiner, Bernhard Osterburg <b>Calculations of gaseous and particulate emissions from German agriculture 1990 - 2016</b> <b>Berechnung von gas- und partikelförmigen Emissionen aus der deutschen Landwirtschaft 1990 – 2016</b>
58	Anja-Kristina Techen <b>Reduzierung von landwirtschaftlichen Stickstoffeinträgen in Gewässer: die Wirksamkeit von Beratung am Beispiel der hessischen WRRL-Beratung</b>
59	Katja Oehmichen, Susann Klatt, Kristin Gerber, Heino Polley, Steffi Röhling, Karsten Dunger <b>Die alternativen WEHAM-Szenarien: Holzpräferenz, Naturschutzpräferenz und Trendfortschreibung Szenarienentwicklung, Ergebnisse und Analyse</b>
60	Anne Margarian <b>Strukturwandel in der Wissensökonomie: Eine Analyse von Branchen-, Lage- und Regionseffekten in Deutschland</b>

- 61 Meike Hellmich  
**Nachhaltiges Landmanagement vor dem Hintergrund des Klimawandels als Aufgabe der räumlichen Planung - Eine Evaluation im planerischen Mehrebenensystem an den Beispielen der Altmark und des Landkreises Lüchow-Dannenburgs -**
- 62 Bernd Degen, Konstantin V. Krutovsky, Mirko Liesebach (eds.)  
**German Russian Conference on Forest Genetics - Proceedings - Ahrensburg, 2017 November 21-23**
- 63 Jutta Buschbom  
**Exploring and validating statistical reliability in forensic conservation genetics**
- 64 Anna Jacobs, Heinz Flessa, Axel Don, Arne Heidkamp, Roland Prietz, René Dechow, Andreas Gensior, Christopher Poeplau, Catharina Riggers, Florian Schneider, Bärbel Tiemeyer, Cora Vos, Mareille Wittnebel, Theresia Müller, Annelie Säurich, Andrea Fahrion-Nitschke, Sören Gebbert, Rayk Hopfstock, Angélica Jaconi, Hans Kolata, Maximilian Lorbeer, Johanna Schröder, Andreas Laggner, Christian Weiser, Annette Freibauer  
**Landwirtschaftlich genutzte Böden in Deutschland – Ergebnisse der Bodenzustandserhebung**
- 65 Jörn Sanders, Jürgen Heß (Hrsg.)  
**Leistungen des ökologischen Landbaus für Umwelt und Gesellschaft**
- 66 Patrick Kupper, Jan Cornelius Peters  
**Entwicklung regionaler Disparitäten hinsichtlich Wirtschaftskraft, sozialer Lage sowie Daseinsvorsorge und Infrastruktur in Deutschland und seinen ländlichen Räumen**
- 67 Claus Rösemann, Hans-Dieter Haanel, Ulrich Dämmgen, Ulrike Döring, Sebastian Wulf, Brigitte Eurich-Menden, Annette Freibauer, Helmut Döhler, Carsten Schreiner, Bernhard Osterburg, Roland Fuß  
**Calculations of gaseous and particulate emissions from German agriculture 1990 - 2017  
Berechnung von gas- und partikelförmigen Emissionen aus der deutschen Landwirtschaft 1990 – 2017**
- 68 Alexandra Purkus, Jan Lüdtker, Georg Becher, Matthias Dieter, Dominik Jochem, Ralph Lehnen, Mirko Liesebach, Heino Polley, Sebastian Rüter, Jörg Schweinle, Holger Weimar, Johannes Welling  
**Evaluation der Charta für Holz 2.0: Methodische Grundlagen und Evaluationskonzept**
- 69 Andreas Tietz  
**Bodengebundene Einkommensteuern in einer strukturschwachen ländlichen Gemeinde**





THÜNEN

### **Thünen Report 69**

Herausgeber/Redaktionsanschrift

Johann Heinrich von Thünen-Institut

Bundesallee 50

38116 Braunschweig

Germany

[www.thuenen.de](http://www.thuenen.de)

ISBN 978-3-86576-197-2

