

Frankreich kontrolliert Anteilskäufe

Frankreich hat 2023 mit der Überwachung von share deals begonnen und jetzt eine Zwischenbilanz gezogen.

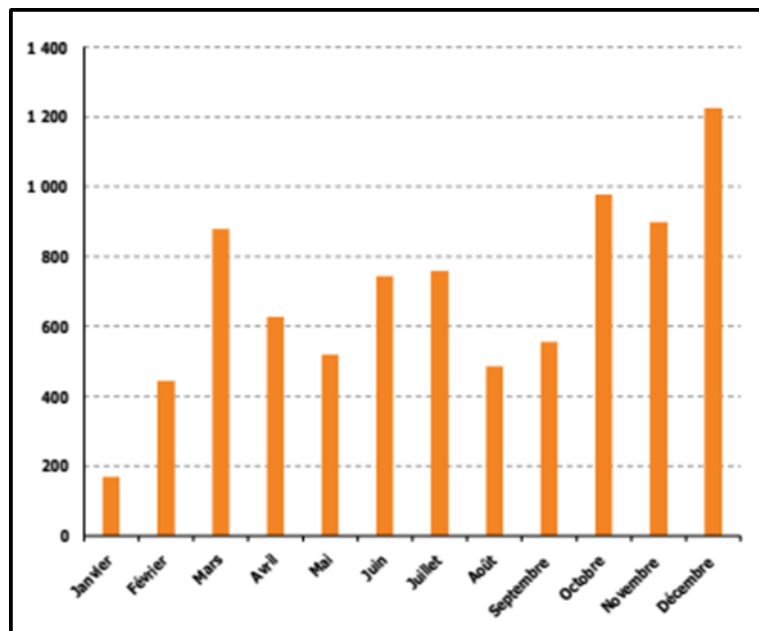
Da juristische Personen im Grundstücksverkehrsgesetz nicht erfasst sind, können sie ohne Kenntnis der ortsansässigen Betriebe und ohne Kontrolle der Behörden GmbHs etc. mit umfangreichen Agrarimmobilien kaufen. Findige Finanzinvestoren nutzen seit der Finanzkrise diese Lücke zum Einstieg in den Agrarsektor. Sie interessieren sich dabei weniger für die Landwirtschaft, umso mehr für die Rendite aus Agrarsubventionen, Umgehung der Grunderwerbsteuer, Bodenwertsteigerung und PV-Anlagen.

Nach Polen¹ und Österreich² kontrolliert jetzt auch Frankreich³ entsprechende Immobilientransfers. Da die Agrarstruktur in Frankreich und Deutschland im Hinblick auf Betriebsgrößen, Erzeugnisse und den Mix aus natürlichen und juristischen Personen recht ähnlich ist, lohnt sich ein Blick auf die Ergebnisse unserer französischen Nachbarn.

Anteilskäufe haben weiter zugenommen

Es gab Befürchtungen, dass die Einführung der staatlichen Kontrollen ab dem 1. April 2023 den Handel mit Geschäftsanteilen bremsen und Investitionen blockieren würde. Diese Annahme hat sich nicht bestätigt. Die folgende Grafik zeigt, dass die Anzeigen zwar für zwei Monate zurückgingen, um dann aber wieder zuzunehmen.

Anteilskäufe im Jahresverlauf:



¹ „Gesetz vom 15. September 2000 – dem Handelsgesellschaftsgesetz (Kodeks spółek handlowych)“, Warschau, Dz.U. z 2020 r. poz. 1526.

² „Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996“, LGBl. Nr. 61/1996, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. Nr. 51/2020.

³ „Loi „Sempastous“ zur Regulierung von Anteilskäufen“, LOI n° 2021-1756 du 23 décembre 2021 portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires“, JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Texte 3 sur 239, Paris, 23.12.2021.

Tatsächlich steigen Anteilskäufe und deren Finanzvolumen seit Jahren. Dagegen stagniert der Umfang der Käufe von Einzelflächen durch natürliche Personen. Eckdaten für 2023⁴:

- Es gab 8.280 Anteilskäufe, das waren 7 % der Kauffälle am Bodenmarkt.
- Das Finanzvolumen lag mit 1,85 Mrd. € bei 21 % des Gesamtumsatzes mit Agrarimmobilien.
- 923.300 ha waren insgesamt von den Käufen betroffen, je Kauffall waren es 116 ha (die betroffene Fläche liegt über der tatsächlich gehandelten Fläche).
- In 63 % der Fälle kauften Familienmitglieder, in 6 % bisherige Gesellschafter und in 31 % andere Akteure als Familienangehörige oder bisherige Teilhaber.
- Die Kaufsummen sind bei den Verkäufen innerhalb der Familien am niedrigsten, bei den Geschäften mit bisherigen Partnern liegen sie 70 % darüber, und bei den anderen Akteuren um 230 % über den Werten innerfamiliärer Verkäufe.
- In 1,3 % der Fälle mit 0,9 % der Flächen gingen die Anteile an Eigentümer außerhalb Frankreichs. Der Wert dieser Transaktionen war mit 5,7 % vom Transfervolumen überdurchschnittlich hoch.

Der Schwerpunkt der Anteilskäufe liegt im Norden und Westen des Landes. Bei den Produktionsverfahren gibt es keine großen Unterschiede. Im Ackerbau und im Weinbau gab es etwas mehr share deals, als in der Tierhaltung und beim Grünland.

Transparente Kontrollen

Das Verfahren umfasst zwei Schwellen: Die Schwelle für den maßgeblichen Kontrollerwerb greift ab einer Beteiligung mit 40 % der Stimmrechte, weil dann ein neuer Teilhaber maßgeblichen Einfluss ausüben kann. Die zweite Schwelle, ab welcher die Genehmigungspflicht greift, liegt im Durchschnitt aller Regionen bei 150 ha.

Kürzlich berichteten französische Experten, dass es mit dem digitalen Anzeigeverfahren im ersten Jahr keine nennenswerten Probleme gab⁵. Sobald die Antragsteller den digitalen Antrag an die Verwaltung versenden, erhalten sie die vorläufige Einstufung auf den Bildschirm mit drei Kategorien: unproblematisch, überprüfungsbedürftig oder kritisch. Die Bearbeitungsfrist bis zur Entscheidung beträgt rund 10 Wochen. Agrarstrukturell unbedenklich sind alle Anteilskäufe unterhalb der beiden Genehmigungsschwellen sowie alle Anteilskäufe oberhalb der Schwellen von Familienangehörigen bis zum 4. Grad. Fachleute schätzen, dass über 95 % der Anträge genehmigt werden⁶.

⁴ „Le Marché sociétaire“, Le Prix de Terres 2023, Groupe Safer, Paris, 2024, S. 15ff.

⁵ D. JELSCH, Chef de service du Haut Rhin Safer, „Bodenmarktkongress 2024“, Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, Baden-Baden, 19.06.2024.

⁶ Gespräch SAFER / BMEL am 13.06.2023 in Rouen.

Positives Zwischenfazit

Der größte Teil der Anteilskäufe spielt sich in Größenordnungen ab, die agrarstrukturell völlig unproblematisch sind. Hier besteht auch nur eine Anzeige- und keine Genehmigungspflicht. Zusätzliche Ausnahmen für Transfers in der Familie und das unbürokratische, digitale Antragsverfahren sorgen dafür, dass der Verwaltungsaufwand gering ist und die Entwicklung ortsansässiger Betriebe und Investitionen nicht behindert werden.

Effektiv und prohibitiv wirkt das Gesetz gegenüber branchenfremden Investoren und trägt so auch zur Vermeidung von Flächenkonzentration und zur Unterstützung des Generationswechsels bei. Die zunehmende Praxis einiger Investoren, mit Anteilskäufen die vorhandenen Agrarstrukturgesetze zu unterlaufen, wurde beendet.

Jobst Jungehülsing

Landwirtschaftlicher Bodenmarkt – Analyse und Recherche, Berlin 2024

Der Text erschien in gekürzter Fassung in der Zeitschrift „Unabhängige Bauernstimme“, Hamm, 10/2024.